

编号：6

央企国际信托有限责任公司  
央企信托·XXXX号集合资金信托计划  
尽职调查报告

业务经办部门：

信托经理及项目组成员：

联系电话：

填报时间： 年 月 日

## 声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限责任公司信托项目尽职调查指引》和有关规定，根据融资申请人提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

直接调查人签字：

年 月 日

信托经理签字：

年 月 日

审核负责人签字：

年 月 日

事业部负责人/专业部、异地业务部分（协）管领导签字：

年 月 日

# 目录

<b>第一节 项目要点介绍</b> .....	<b>5</b>
一、项目概要 .....	5
二、信托要素 .....	7
三、交易结构 .....	9
<b>第二节 业主方-ZB 市城市资产运营有限公司</b> .....	<b>10</b>
一、公司情况 .....	10
二、公司治理 .....	14
三、业务情况 .....	14
四、财务状况 .....	22
五、企业信用及涉诉情况 .....	29
六、现场会谈纪录 .....	32
七、总结 .....	33
<b>第三节 施工方-BJJG 集团有限责任公司</b> .....	<b>34</b>
一、公司情况 .....	34
二、公司治理 .....	37
三、业务经营 .....	38
四、财务状况 .....	42
五、企业信用及涉诉情况 .....	49
六、总结 .....	50
<b>第四节 基金管理人-BJJG 投资发展有限责任公司</b> .....	<b>51</b>
一、公司情况 .....	51
二、业务情况 .....	52
三、企业涉诉情况 .....	53
<b>第五节 用款项目分析</b> .....	<b>55</b>
一、项目概况 .....	55
二、项目投入资金安排 .....	56
三、项目回款安排 .....	56
四、信托计划还款来源 .....	56
五、信托计划资金安排 .....	56
<b>第六节 区域分析</b> .....	<b>57</b>
一、山东省情况分析 .....	57
二、ZB 市情况分析 .....	59
<b>第七节 交易方案</b> .....	<b>61</b>

一、信托要素 .....	61
二、交易结构 .....	63
三、发行方案安排 .....	64
<b>第八节 项目风险分析及风险控制措施 .....</b>	<b>64</b>
一、项目风险分析 .....	64
二、项目风险控制措施 .....	66
<b>第九节 期间管理工作方案 .....</b>	<b>66</b>
一、期间管理责任人及主要职责 .....	66
二、期间管理工作安排 .....	66
<b>第十节 后续工作 .....</b>	<b>68</b>
一、信托成立前的工作 .....	68
二、信托成立后的工作 .....	68
<b>第十一节 部门意见及建议 .....</b>	<b>68</b>

## 第一节 项目要点介绍

### 一、项目概要

该项目将采用“F+EPC”的模式进行操作，我司与BJJG集团有限责任公司（评级AAA，以下简称“BJJG”或“施工方”）组成联合体参与“ZB市城市快速路网建设项目（一期）标段1原山大道快速路建设项目”的招投标，目前该项目已成功中标，我司拟通过发行信托计划募集资金认购由BJJG投资发展有限责任公司或其指定的机构（以下简称“基金管理人”）设立并管理的基础设施产业投资基金（以下简称“产业基金”）LP份额，产业基金投资设立项目公司并向项目公司进行投资，资金最终用于支付项目建安工程费。BJJG负责项目的施工建设，项目公司负责项目的投资、管理、移交和投资回款收取。项目投资满两年后由ZB市城市资产运营有限公司（评级AAA，以下简称“ZB城资”或“业主方”）支付投资本金及收益。具体情况如下：

#### （一）信托计划简介

央企国际信托有限责任公司（以下简称“金谷信托”或“受托人”）拟设立“央企信托·XXXX号集合资金信托计划”（以下简称“本信托”），总规模不超过人民币10亿元（不含10亿元，以实际募集的资金为准），本信托计划无固定期限，可分期设立。各期信托计划初始投资期限为2年，初始投资期限届满后的每1年为一个投资周期，受托人有权根据信托财产管理运用情况在投资满2年之日和其后每个投资周期到期之日提前部分或全部终止信托计划。

信托资金通过认购由BJJG或其指定的机构（以下简称“基金管理人”）设立并管理的基础设施产业投资基金（以下简称“产业基金”）LP份额，产业基金投资设立项目公司并向项目公司进行投资，其中项目公司注册资本不超过100万元（以最终实际金额为准），产业基金持有项目公司95%股权并计入注册资本，剩余信托资金对项目公司永续债权式权益投资，最终用于支付项目建安工程费。ZB市城市资产运营有限公司（以下简称“ZB城资”）持有项目公司5%的股权。

信托计划拟由我司财富中心销售。

#### （二）拟投资标的简介

本次拟投资的项目为“ZB市城市快速路网建设项目（一期）标段一原山大道快速路建设项目”，主要情况如下：

### 1、主要建设内容

原山大道(济青高速至昌国路段)快速化改造,全长约7.89km,其中主路高架桥长约3.97km,地面段长约3.92km;部分鲁泰大道(ZB西至滨莱高速段)快速路改造,长约1.7km,全部为地面快速路。原山大道主路高架桥自中润大道北至新村路南。工程包含原山大道和鲁泰大道主路(高架桥和地面段)、辅路、匝道、雨污水管线、道路照明、交通工程、绿化等。

### 2、项目投入资金安排

项目预计总投资为27.4794亿元,其中建安工程费17.6亿元。项目具体资金投入安排如下:

项目建安费为16.72亿元(按照业主方要求在总建安工程费17.6亿元下浮5%),在项目建设期内项目公司按建安工程费的70%来支付工程进度款,即建安费用合计不超过70%(11.70亿元)由项目公司负责筹措(其中60%由我司募集资金并通过产业基金出资进入,10%由业主方ZB城资出资进入)。剩余30%建安工程费由BJJG负责出资,具体以相关协议约定为准。

### 3、项目回款安排

该项目建设期2年(建设期计息不付息),回款期5年。工程回款在项目竣工验收合格进入付款期后由业主方支付,其中工程款回款包括建设期投资收益、回款期投资收益及建安工程费。具体支付安排如下:

#### (1) 建设期投资收益

建设期内计算投资收益但不支付,在进入回款期之后第一年,由业主方向项目公司一次性支付全部建设期内的投资收益,具体以双方相关协议约定为准。

#### (2) 建安工程费及回款期投资收益

在进入回款期之日起5年内全部支付完毕。业主方在进入回款期后的每年依次支付项目建安费的30%、30%、20%、10%、10%及对应的回款期项目建安费的投资收益,具体以双方相关协议约定为准。

#### (三) 本信托计划资金安排

信托资金通过认购产业基金LP份额,用于向项目公司进行投资。其中项目公司注册资本不超过100万元(以最终实际金额为准),产业基金持有项目公司95%股权并计入注册资本,剩余信托资金对项目公司永续债权式权益投资,最终用于支付项目建安工程费。

#### （四）永续债权投资安排

各期投资资金投资期限均无固定期限，同时设置 2+N 年的赎回机制，初始投资期限为 2 年，初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资周期，项目公司有权在永续债权式权益首笔投资资金发放满 2 年之日和其后每个投资周期到期之日赎回永续债权式权益。永续债权权益投资利率预计为【】%/年（自投资资金发放之日起利率保持不变），按年付息。

#### （五）还款来源

本项目还款来源为有限合伙企业的投资收益分配，最终来源为业主方 ZB 城运向项目公司支付的投资回款、转让持有的有限合伙企业 LP 份额的转让价款以及通过有限合伙企业转让有限合伙企业持有的项目公司股权或对项目公司永续债权投资资金的返还。

#### （六）风险保障措施

1、业主方 ZB 城资主体信用评级为 AAA（大公国际，2021 年 1 月），履约能力有保障，我司将与其签定相关协议，对其付款义务进行详细约定。

2、回款安全垫：我司将对项目公司进行监控，在项目建设期内严格按照项目工程进度支付工程款，且支付比例原则上不超过 70%（其中信托资金不超过 60%），若遇特殊情况（如支付农民工工资等），经我司同意可提前支付部分工程款，但提前支付的工程款必须在后续施工款项中予以扣除，从而保证项目公司总支付额度不超过《支付协议》总价的 70%。该付款进度安排保证 BJJG 的部分建安工程费及收益需在付款期取得，该笔合同价款劣后于我司对项目公司的永续债权投资资金，相当于为信托的本金和收益提供了回款安全垫。项目回款期由业主方向项目公司支付工程款回款后，优先支付我司通过产业基金对项目公司的永续债权投资资金本息，其次支付业主方 ZB 城资股东借款本金息（即 10% 建安工程费），最终剩余部分用于支付施工方 BJJG 的合同价款。

## 二、信托要素

- 信托计划名称：央企信托·XXXX 号集合资金信托计划
- 信托类型：集合资金信托计划
- 产品类型：投资类
- 风险等级：R3(中等风险)

- 委托人：合格投资者
- 受托人：央企国际信托有限责任公司
- 交易对手：ZB 市城市资产运营有限公司/BJJG 集团有限责任公司
- 信托规模：存续规模不超过人民币 10 亿元（不含 10 亿元，以实际募集的资金为准）；
- 信托期限：无固定期限，可分期设立。各期信托计划初始投资期限为 2 年，初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资周期，受托人有权根据信托财产管理运用情况在投资满 2 年之日和其后每个投资周期到期之日提前部分或全部终止信托计划；
- 信托资金用途：用于认购产业基金的 LP 份额，资金最终用于对“ZB 市城市快速路网建设项目（一期）标段一原山大道快速路建设项目”的项目公司进行投资，其中项目公司注册资本不超过 100 万元（以最终实际金额为准），产业基金持有项目公司 95% 股权并计入注册资本，剩余信托资金对项目公司永续债权式权益投资，最终用于支付项目建安工程费；
- 闲置资金用途：闲置资金可用于投资具有低风险高流动特点的产品，如货币基金以及银行短期理财产品等等；
- 预期投资收益：【】%/年；
- 受益人业绩比较基准：待定；
- 信托报酬率：固定信托报酬率不低于【】%/年，由预期投资收益扣除当前委托人收益及信托费用后确定
- 保管银行及保管费率：银行待定，【】%/年
- 还款资金来源：还款资金来源为产业基金的投资收益分配，最终来源为业主方 ZB 城资向项目公司支付的投资回款、转让持有的产业基金 LP 份额的转让价款以及通过产业基金转让产业基金持有的项目公司股权或对项目公司永续债权投资资金的返还；
- 收益分配及退出安排：分配节点以最终合同约定为准；
- 相关税费：印花税（如有）双方各自承担，增值税及附加税费和第三方等中介机构费用由信托财产承担，其他交易费用由信托财产承担。
- 信托业保障基金：由信托财产或其指定第三方认购
- 保障措施：



1、业主方 ZB 城资主体信用评级为 AAA（大公国际，2021 年 1 月），履约能力有保障，我司将与其签定相关协议，对其付款义务进行详细约定；

2、回款安全垫：我司将对项目公司进行监控，在项目建设期内严格按照项目工程进度支付工程款，且支付比例原则上不超过 70%（其中信托资金不超过 60%），若遇特殊情况（如支付农民工工资等），经我司同意可提前支付部分工程款，但提前支付的工程款必须在后续施工款项中予以扣除，从而保证项目公司总支付额度不超过《支付协议》总价的 70%。该付款进度安排保证 BJJG 的部分建安工程费及收益需在付款期取得，该笔合同价款劣后于我司对项目公司的永续债权投资资金，相当于为信托的本金和收益提供了回款安全垫。项目回款期由业主方向项目公司支付工程款回款后，优先支付我司通过产业基金对项目公司的永续债权投资资金本息，其次支付业主方 ZB 城资股东借款本金本息（即 10% 建安工程费），最终剩余部分用于支付施工方 BJJG 的合同价款。

### 三、交易结构

#### 1、交易结构说明：

（1）委托人将合法所有资金委托给金谷信托设立“央企信托·XXXX 号集合资金信托计划”；

（2）金谷信托和基金管理人签署《有限合伙协议》，认购产业基金 LP 份额；

（3）产业基金出资不超过 100 万元组建项目公司，持有项目公司 95% 股权并计入注册资本，并对项目公司进行永续债权式权益投资；

（4）金谷信托与 BJJG、ZB 城资签署《F+EPC 合同》（名称暂定）及补充协议，主要内容包括建设期、付款期、支付安排等；

（5）金谷信托与 BJJG 签署《合作协议》；

（6）项目公司与 BJJG 签署《支付协议》；

（7）金谷信托与项目公司、BJJG、ZB 城资签署《四方协议》

（8）产业基金与项目公司签署《永续债权投资合同》；

（9）产业基金通过永续债权投资的方式将持有的资金投资至项目公司；

（10）项目建安费通过项目公司向施工方支付；

（11）项目竣工验收合格后由业主方 ZB 城资支付投资回款。

(12) 项目公司按照约定向产业基金支付项目回款，产业基金按照约定向信托计划分配投资收益。

## 2、信托计划交易结构图



## 第二节 业主方-ZB市城市资产运营有限公司

### 一、公司情况

#### (一) 基本情况

名称	ZB市城市资产运营有限公司
注册地址	山东省ZB市张店区华光路366号科创大厦A座
成立时间	2003年7月16日
法定代表人	刘在东
注册资本(元)	303000万元人民币
组织类别	有限责任公司(国有独资)
统一社会信用代码	91370300755424389Q
经营范围	石灰石开采、加工、销售；城(乡)基础设施建设项目、交通设施建设项目投资；受市政府委托的资产管理、运营；土地开发整理；天然水供应、自来水生产及供应；农村生活用水；水利管道输送；供水设施加工、销售及维修；外购热水、蒸汽供应、销售；供热管网、供热设施设计、建设及维护运行；热力仪器仪表及热力器材销售；供热技术咨询服务；机动车公共区域停车服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

ZB 城运成立于 2003 年 7 月，由 ZB 市财政有偿资金管理处、ZB 市财政局企业财务管理处根据《ZB 市人民政府关于成立 ZB 市城市资产运营有限公司的批复》（淄政字【2003】79 号）文件批准共同出资设立，初始注册资本 10,000 万元，ZB 市财政有偿资金管理处和 ZB 市财政局企业财务管理处分别出资 5,000 万元。2006 年 4 月，ZB 市财政有偿资金管理处、ZB 市财政局企业财务管理处分别向公司增资 45,000 万元，公司注册资本变更为 100,000 万元。2011 年 2 月，根据《ZB 市人民政府关于划转国有股权的通知》（淄政字【2011】14 号）文件，ZB 市人民政府将公司全部股权无偿划转至 ZB 市国有资产管理委员会办公室（以下简称“ZB 市国资办”），由 ZB 市国资办代表 ZB 市政府履行出资人职责。2011 年 4 月、2015 年 12 月和 2017 年 8 月，ZB 市国资办分别以货币资金形式对公司增资 38,000 万元、45,000 万元和 120,000 万元，增资后公司注册资本变更为 303,000 万元。2018 年 9 月，根据《ZB 市人民政府关于将 ZB 市城市资产运营有限公司出资人变更为市财政局的批复》（淄政字【2018】54 号）文件，ZB 市国资办将公司全部股权无偿划转至 ZB 市财政局，由 ZB 市财政局代表 ZB 市政府依法履行出资人职责。截至 2020 年 9 月末，公司注册资本 303,000 万元，实收资本 23.80 亿元，ZB 市财政局为公司唯一股东和实际控制人。



## （二）股东结构

### （三）历史沿革

公司成立于 2003 年 7 月，根据《ZB 市人民政府关于成立 ZB 市城市资产运营有限公司的批复》（淄政字[2003]79 号）档批准，由 ZB 市财政有偿资金管理处、ZB 市财政局企业财务管理处各出资 5,000 万元设立，注册资本 10,000 万元，其中：货币资金出资 5,000 万元，房屋、土地使用权及股权出资 5,000 万元。本次初始出资经山东博会有限责任会计师事务所审验，并出具了博会师验字[2003]第 59 号验资报告。

2006 年 4 月，根据公司股东会决议，ZB 市财政局企业财务管理处出资方式由房屋、土地使用权及股权出资变更为以货币资金出资 5,000 万元。本次出资变更经山东博会有限责任会计师事务所审验，并出具了博会师验字[2006]第 8 号验资报告。

2006 年 4 月，根据公司股东会决议，由 ZB 市财政有偿资金管理处、ZB 市财政局企业财务管理处各增资 45,000 万元，注册资本变更为 100,000 万元，其中：货币资金出资 10,000 万元，资本公积转增出资 90,000 万元。本次增资完成后，ZB 财政有偿资金管理处和 ZB 市财政局企业财务管理处持股比例分别为 50%。该增资经山东博会有限责任会计师事务所审验，并出具了博会师验字[2006]第 15 号验资报告。

2011 年 2 月，根据《ZB 市人民政府关于划转国有股权的通知》（淄政字[2011]14 号）档，将 ZB 市财政有偿资金管理处和 ZB 市财政局企业财务管理处所持有的公司全部股权 10 亿元无偿划转给 ZB 市国有资产管理委员会办公室持有，由 ZB 市国有资产管理委员会办公室代表 ZB 市政府履行出资人职责。2011 年 2 月，经 ZB 市人民政府的批复，公司由有限责任公司变更为国有独资公司，股东为 ZB 市国有资产管理委员会办公室，持股比例 100%。

2011 年 4 月，根据公司出资人 ZB 市国有资产管理委员会办公室（淄国资办[2011]26 号）文件决定，对公司增资 38,000 万元，增资后注册资本变更为 138,000 万元，其中：货币资金出资 48,000 万元，资本公积转增出资 90,000 万元。本次变更后，公司股东仍为 ZB 市国有资产管理委员会办公室，持股比例为 100%。该次增资经山东博会有限责任会计师事务所审验，并出具了博会师验字[2011]第 7 号验资报告。

2012年8月，根据《关于任命ZB市城市资产运营有限公司董事长的决定》（淄国资办〔2012〕32号）档，公司法定代表人由卜德兰变更为王连忠。

2014年7月，公司经营范围增加土地开发整理。

2015年4月，公司经营范围增加石灰石开采、加工、销售。

2015年12月，依据公司出资人ZB市国有资产管理委员会办公室（淄国资办〔2015〕111号）文件，对公司增资45,000万元，全部为货币资金出资，增资后注册资本变更为183,000万元。本次变更后，公司股东仍为ZB市国有资产管理委员会办公室，持股比例为100%。

2017年9月，依据公司出资人ZB市国有资产管理委员会办公室（淄国资办〔2017〕57号）文件，公司注册资本变更为303,000万元，于2023年9月30日前出资到位。本次变更后，公司股东仍为ZB市国有资产管理委员会办公室，持股比例为100%。截至本募集说明书签署日，公司已收到国资办30,000万元货币出资，实收资本变更为213,000万元，剩余90,000万元于2023年9月前出资到位。

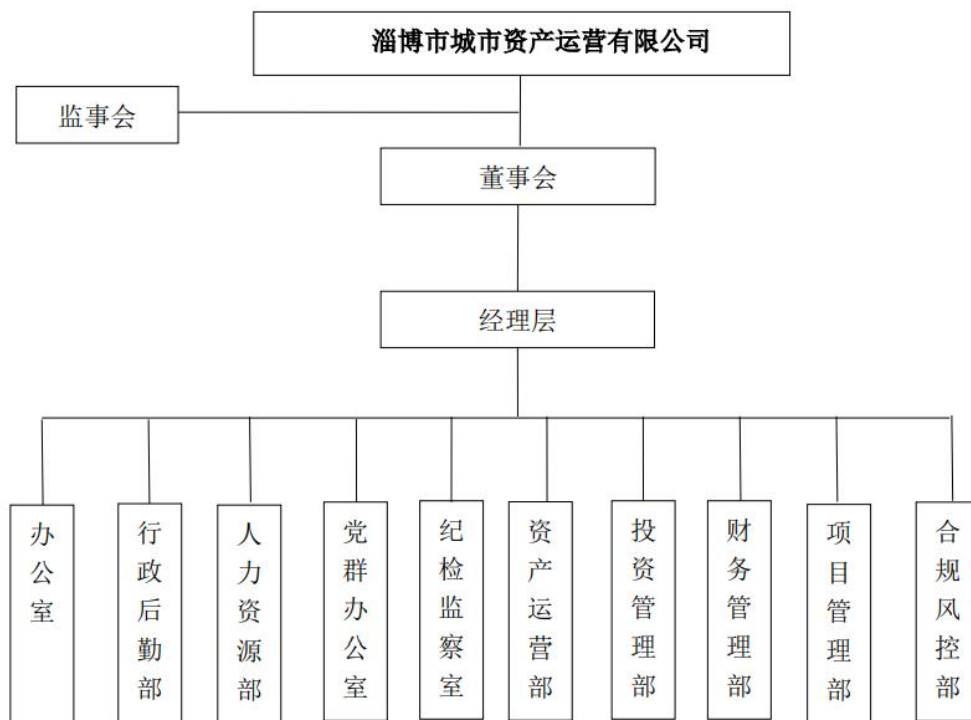
2018年8月，根据《关于将ZB市城市资产运营有限公司出资人变更为市财政局的批复》（淄政字〔2018〕54号），将ZB市国有资产管理委员会办公室持有的公司100%股权无偿划转至ZB市财政局。

2019年11月，公司经营范围增加天然水供应、自来水生产及供应；农村生活用水；水利管道输送；供水设施加工、销售及维修；外购热水、蒸汽供应、销售；供热管网、供热设施设计、建设及维护运行；热力仪器仪表及热力器材销售；供热技术咨询服务；机动车公共区域停车服务。

2020年12月，根据《关于刘在东同志任职的通知》（淄财办发〔2020〕49号），公司法定代表人及董事长由荆国变更为刘在东，公司于2020年12月21日完成工商变更登记。公司总经理由荆国变更为刘在东，公司于2021年2月2日完成工商变更登记。

## 二、公司治理

### (一) 组织架构



公司依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，制定了公司章程，建立和完善了法人治理结构，设立了董事会、监事会和经营管理机构。董事会由5名成员组成，其中包含1名职工董事，董事会设董事长1名，由ZB市财政局按有关规定程序委派。监事会依据法律、行政法规及公司章程对董事、高级管理人员等进行监督，由5名成员组成，其中职工监事2名，监事会设主席1名，由ZB市财政局从监事会成员中指定。公司设经理1名，由董事会聘任或解聘。公司设立合规风控部、项目管理部、投资管理部、财务管理部、资产运营部和纪检监察室等10个部室，各部门分工明确，能够满足公司日常管理需求。

## 三、业务情况

### (一) 业务概述

公司是ZB市主要的城市基础设施建设投融资和国有资产运营主体，承担了ZB市内多项城市基础设施建设业务及国有资产经营业务，营业收入包括资产销售收入、国有资产经营收入、燃气收入、房地产收入、公交车租赁收入和代建

工程收入等。从收入来看，2017-2019年，公司营业收入稳步提升，主要来源于资产销售业务和资产经营业务。分板块看，公司资产销售业务主要来自于土地整理收入，近年来收入逐年递增，主要系公司土地整理面积逐年递增所致。公司资产经营业务收入主要为市直机关办公用房房租收入及体育中心出租收入等，受公司与ZB市财政局签订的房屋租赁协议相关条款等因素影响，收入逐年增长。公司其他业务收入包括燃气收入、公交车租赁收入和担保业务收入等，受燃气价格上涨和新增业务板块等因素影响，近年来收入呈上升趋势。

从毛利率来看，2017-2019年，公司毛利率逐年下降，但仍处于较高水平，收入占比较高的资产销售业务和资产经营业务毛利率逐年下降，其中，受土地开发整理成本上涨幅度较大影响，公司资产销售业务毛利率逐年递减；受出租资产维修费用逐年增长影响，公司资产经营业务毛利率逐年下降。同期，受公交车租赁业务成本增加及公园、场馆等运营成本增加影响，公司其他业务毛利率由正转负。

**表5 2017~2019年及2020年1~9月公司营业收入及毛利润构成情况（单位：亿元、%）**

项目	2020年1~9月		2019年		2018年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入</b>	<b>33.79</b>	<b>100.00</b>	<b>40.06</b>	<b>100.00</b>	<b>26.13</b>	<b>100.00</b>	<b>17.21</b>	<b>100.00</b>
资产销售业务	16.52	48.89	21.67	54.11	14.70	56.25	6.68	38.82
资产经营业务	5.17	15.30	7.56	18.87	4.27	16.36	4.25	24.69
房地产业务	3.56	10.54	5.67	14.16	2.38	9.11	2.16	12.55
其他业务	8.54	25.27	5.15	12.86	4.78	18.29	4.12	23.94
<b>毛利润</b>	<b>8.49</b>	<b>100.00</b>	<b>17.06</b>	<b>100.00</b>	<b>13.60</b>	<b>79.72</b>	<b>10.49</b>	<b>100.00</b>
资产销售业务	2.56	30.16	10.16	59.55	9.33	54.69	5.31	50.62
资产经营业务	4.12	48.52	5.72	33.53	4.04	23.68	4.23	40.32
房地产业务	0.45	5.30	1.59	9.32	0.55	3.22	0.53	5.05
其他业务	1.36	16.02	-0.41	-2.40	-0.32	-1.88	0.42	4.00
<b>毛利率</b>		<b>25.12</b>		<b>42.58</b>		<b>52.03</b>		<b>60.29</b>
资产销售业务		15.50		46.89		63.47		79.49
资产经营业务		79.69		75.66		94.61		99.53
房地产业务		12.64		28.04		25.58		24.54
其他业务		15.93		-7.96		-6.39		10.22

2020年1-9月，公司营业收入33.79亿元，同比增加92.63%，受益于前三季度结算土地整理地块较多，公司资产销售业务收入同比大幅增长，同时公司新增贸易业务板块收入2.96亿，使得公司营业收入大幅增长。同期，受资产销

售业务成本增长及贸易业务毛利率较低等因素影响，公司综合毛利率有所下降，为 25.12%。

综合来看，作为 ZB 市主要的城市基础设施建设投融资主体和国有资产运营主体，近年来公司营业收入持续增长，资产销售业务和资产经营业务是公司主要的收入和利润来源。

## （二）经营情况分析

### 1、资产销售业务

2014 年以前，公司根据 ZB 市政府的土地利用总体规划和年度土地供应计

**表 6 2017~2019 年及 2020 年 1~9 月公司资产销售业务收入情况（单位：亿元）**

项目	2020 年 1~9 月	2019 年	2018 年	2017 年
土地处置收入	-	9.35	-	-
土地整理收入	16.52	12.32	14.70	6.68
<b>合计</b>	<b>16.52</b>	<b>21.67</b>	<b>14.70</b>	<b>6.68</b>

划，通过招标、拍卖、挂牌出让等方式购入土地，公司依法缴纳了土地出让金及契税、印花税、登记费等相关规费，并取得相关土地使用权证。公司取得土地后，不做开发，根据缴纳的土地出让金和相关税费作为记账依据入账。公司处置土地资产时，通过 ZB 市土地储备交易中心采用招拍挂方式进行出让，对相应成本进行结转，土地处置所得归公司所有。自 2014 年末起，公司不再制定土地购置计划。2017-2018 年，公司均未产生土地处置收入，2019 年 ZB 市土地储备交易中心收储了公司于 2013 年以招拍挂方式取得的其他商服用地共 248.26 亩，总投资额 9.22 亿元，实现土地处置收入 9.35 亿元。

公司于 2015 年 12 月与 ZB 市土地储备交易中心就 ZB 新区土地开发整理签署了《ZB 市土地储备交易中心确定 ZB 新区土地开发整理实施单位项目合同书》，由公司对 ZB 新区政府储备或拟储备土地进行开发整理以达到出让条件，待土地出让后，由 ZB 市土地储备交易中心依据审计结果支付公司土地开发整理成本及收益，其中土地开发整理收益率为最终审计土地开发成本金额的 15%。土储中心收到土地出让金后，半年到一年内支付公司土地开发整理收益，支付方式一般为一次性支付，金额较大的也可能分次支付。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，公司分别实现土地整理收入 6.68 亿元、14.70 亿元、12.32 亿元和 16.52 亿元；整理地块包括万达及万达西侧地块、绿城西临地块、汇美养老地



块、齐赛地块、绿城东侧地块、鸿运物流园地块、齐鲁创业创新谷和黄金时代广场地块，已全部回款。

截至 2020 年 9 月末，公司主要在整理土地面积 3,657.94 亩，计划投资总额 16.64 亿元，已投资 4.79 亿元，尚需投资 11.85 亿元。

**表 7 截至 2020 年 9 月末公司主要在整理土地情况（单位：亩、万元）**

地块名称	面积	总投资额	已投资额
鸿运物流园周边地块	770.00	38,500.00	23,889.50
大套村、小套村地块	554.68	8,109.16	8,262.00
张店区良种场地块	51.21	3,266.71	3,266.71
贝尔药业地块	48.81	9,650.00	9,650.00
鹏力化工地块	13.90	2,002.00	-
义集村地块	30.84	9,000.00	103.16
班家村、西南村、西北村地块	928.00	41,760.00	2,723.10
河崖头村宗地	61.75	926.25	-
市妇幼保健院南地块	127.58	5,690.00	-
齐盛学校东南地块	514.61	23,157.45	-
中心医院新院区北侧地块	481.54	21,669.30	-
积家、房东旧村	75.02	2,625.35	-
<b>合计</b>	<b>3,657.94</b>	<b>166,356.22</b>	<b>47,894.47</b>

综合来看，公司资产销售业务包括土地处置业务和土地整理业务；受公司不再制定土地购置计划影响，近年来公司资产销售业务收入主要来自于土地整理收入；公司土地开发整理负责区域为 ZB 新区。

## 2、资产经营业务

公司负责统一运营部分国有资产，经营收益主要为市直机关办公用房房租收入等。2013 年，ZB 市政府委托 ZB 市财政局与公司签订《房产租赁协议》，租赁公司 62 处房产，总建筑面积 50.8 万平方米，用于市直机关事业单位办公用房，租赁期限 10 年，自 2013 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。2016 年末，公司与 ZB 市财政局解除并重新签订房产租赁协议，租借公司 63 处房地产用于市直机关事业单位办公。根据协议，2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，日租金为 2.5 元/平方米，每年租金 4.24 亿元；2019 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，日租金为 3 元/平方米，每年租金 5.10 亿元。2018 年末，公司与 ZB 市财政局再次重新签订房屋租赁协议，租借公司 73 处房地产用于市直机关事业单位办公，根据协议，2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，日租金为 3 元/平方米，每年租金 5.42 亿元；2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，日租金为 3.06 元/平方米，每年租金 5.53 亿元；2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31

日，日租金为 3.12 元/平方米，每年租金 5.63 亿元；2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，日租金为 3.18 元/平方米，每年租金 5.74 亿元。房屋租金每半年支付一次。

截至 2020 年 9 月末，公司共出租房地产 78 处，房地产总面积 94.71 万平方米，账面价值总计 94.19 亿元。

总体来看，公司资产经营业务收入主要为市直机关办公用房房租收入，收入来源较为稳定，毛利率较高，是公司毛利润的主要来源之一。

### 3、其他业务

公司其他业务主要包括燃气业务、公交车租赁业务和担保业务等，由公司各控股子公司负责运营；2020 年 3 月公司新增贸易业务，业务结构进一步多元化，带动公司前三季度营业收入同比大幅增长。

公司燃气业务由子公司 ZB 城市燃气有限公司负责运营。城燃公司成立于 2010 年，由公司与 ZB 市煤气公司合资组建，公司持股 60.00%，负责建设自泰青威干线 ZB 分输站分别至沂源县及博山区的两条天然气高压管道；2010 年 12 月，城燃公司与中国石油华北天然气销售公司签订了 20 年《照付不议天然气买卖与输送合同》，成为了中国石油天然气股份有限公司泰青威管道天然气目前进入 ZB 的唯一接收单位。2017-2019 年，城燃公司分别实现销气量 10,453.04 万立方米、10,579.51 万立方米和 11,180.27 万立方米，销气价格分别为 2.32 元/立方米、2.54 元/立方米、2.66 元/立方米，实现销气收入 2.42 亿元、2.69 亿元和 2.98 亿元。2020 年 1-9 月，城燃公司抵消关联交易后累计销售天然气 7,444.09 万方，累计完成合并营业收入 19,545.93 万元，加权平均销气单价 2.4163 元/方。

公司公交车租赁业务主要由子公司 ZB 金路通客运服务有限公司负责运营。金路通公司成立于 2007 年 7 月，由公司与 ZB 市公共汽车公司合资组建，公司持有其 90%的股份。根据 ZB 市政府 2015 年第 51 次、2016 年第 62 次常务会议，ZB 市新增公交运营车辆，按照“金路通公司购买、ZB 市公共汽车公司租赁使用”的模式办理。自 2016 年 5 月至 2019 年 8 月，由 ZB 市公共汽车公司租用的营运车辆为 1,070 台。根据《车辆租赁协议》，1,070 台公交车每批车辆租赁期为 5 年，每年租金 16,404 万元。其中，第一批中通牌公交车 232 台，年租金 3,400 万元，租赁期限 2016 年 5 月 9 日至 2021 年 5 月 8 日；第二批车辆飞燕牌公交

车 40 台，年租金 882 万元，租赁期限 2016 年 7 月 28 日至 2021 年 7 月 27 日；第三批中通牌和福田牌公交车共 198 台，年租金 2,940 万元，租赁期限 2016 年 9 月 27 日至 2021 年 9 月 26 日；第四批中通牌公交车 200 台，年租金 3,696 万元，租赁期限 2017 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日；第五批安凯牌公交车 40 台，年租金 953 万元，租赁期限 2018 年 6 月 7 日至 2023 年 6 月 6 日；第六批中车牌公交车 120 台，年租金 1,287 万元，租赁期限 2019 年 1 月 25 日至 2024 年 1 月 24 日；第七批宇通牌公交车 40 台，年租金 558 万元，租赁期限 2019 年 5 月 26 日至 2024 年 5 月 25 日；第八批宇通牌公交车 200 台，年租金 2,688 万元，租赁期限 2019 年 8 月 2 日至 2024 年 8 月 1 日。公司公交车租赁业务规模较小，盈利能力较弱。

公司担保业务由下属子公司 ZB 市鑫润融资担保有限公司负责运营，2019 年起，鑫润担保公司按政府部署负责 ZB 市政策性担保体系建设，同时加入省政策性担保体系，担保业务风险由全额承担调整为按照二八原则分担，即银行承担 20%，其余 80% 由国家、省、市或区县政府及公司承担。2017-2019 年，公司分别实现担保业务收入 0.08 亿元、0.10 亿元和 0.16 亿元；同期，公司担保业务在保客户数和担保余额呈上升趋势；公司担保放大倍数分别为 0.46 倍、0.43 倍和 0.32 倍。截至 2020 年 9 月末，公司担保业务在保客户数大幅增长，主要系增加对防疫物资生产企业、受疫情影响的小微企业复工复产和疫情纾困贷的担保业务所致，担保余额 21.24 亿元，担保放大倍数为 0.91 倍，前五大客户分别为山东民基新材料科技有限公司、山东金城建设有限公司、ZB 正大聚氨酯有

**表 9 2017~2019 年及 2020 年 1~9 月公司担保业务情况（单位：亿元、户、倍）**

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
在保客户数	5,707	155	42	19
担保余额	21.24	11.67	4.61	4.79
当年（期）代偿额	0.09	0.14	-	0.02
担保放大倍数	0.91	0.32	0.43	0.46

限公司、山东泰和公路工程有限公司和山东鲁中公路建设有限公司，担保余额合计 2.23 亿元，占担保业务余额的 10.48%，公司担保业务客户较分散。公司建立了担保风险控制体系，鑫润担保提供的担保业务大部分具有反担保措施，具体措施包括自然人信用保证、第三方企业信用保证，以及个别设备抵押、股权质押、专利权质押、应收账款质押等。

截至 2020 年 9 月末，公司融资担保业务共发生 9 笔代偿，累计代偿金额 0.57 亿元，目前正在通过协商、诉讼等方式进行追回，已追回 0.07 亿元本息。2020 年 3 月，公司新增贸易业务，由公司新成立子公司 ZB 城航国际物流有限公司负责。

2020 年 1-9 月，公司贸易业务实现收入 2.96 亿元，带动公司前三季度营业收入同比大幅增长。

#### 4、基础设施建设业务

公司与 ZB 市人民政府共就 5 个项目签订 BT 协议，分别是 ZB 市东猪龙河流域治污减排工程、ZB 市孝妇河流域及北支新河流域治污减排工程、ZB 市中心城区东部区域污染综合治理项目、ZB 市城区棚户区改造项目和 ZB 市中心城区城建设施综合整治项目，以上项目总投资 76.98 亿元，项目建设周期为 2009-2013 年，目前均已完工，未来待回购 BT 款均已确认收入。根据公司发展战略，未来较长时期内预计将不再新签 BT 项目。

公司现有基础设施建设业务采用的模式为：公司同 ZB 市政府或 ZB 市财政局签订委托代建政府购买服务协议，根据协议约定，除项目资本金外，其他前期建设资金由公司负责筹集，ZB 市政府将根据协议安排逐年向公司支付项目资本金、委托代建资金及代建服务费。每个项目约定代建服务费不一致，在项目

竣工验收合格后，根据审计结果确认营业收入、结转营业成本。由于目前项目均尚未竣工验收，因此公司基础设施建设业务尚未实现营业收入。

截至 2020 年 9 月末，公司主要在建项目包括 ZB 市火车站南广场项目、中心城区基础设施建设项目和山东农业工程学院 ZB 校区建设项目等，计划总投资

**表 12 截至 2020 年 9 月末公司主要在建、拟建项目情况（单位：亿元）**

主要在建项目	总投资额	已投资额	建设期间 <sup>5</sup>
文昌湖整体城镇化建设项目（一期）	19.84	17.82	2016~2019
中心城区基础设施建设项目	29.62	19.66	2016~2018
淄博市区间农村路网畅通工程	23.48	13.23	2016~2019
北郊镇整体城镇化建设项目	17.86	10.90	2016~2019
淄博市文化中心 ABC 组团及金带建设项目	28.58	28.17	2016~2019
淄博市城镇棚户区改造配套基础设施建设项目	23.43	18.98	2016~2019
淄博市火车站南广场项目	117.80	43.85	2018~2021
淄博市中心医院西院区建设项目	15.39	11.97	2018~2020
淄博市妇幼保健院新院区建设项目	14.80	10.31	2019~2021
山东农业工程学院淄博校区建设项目	29.30	6.88	2020~2021
淄博市创业创新谷一期建设项目	50.57	21.09	2019~2021
商务中心金带工程建设项目	7.89	1.46	2019~2021
<b>合计</b>	<b>378.56</b>	<b>204.32</b>	-
主要拟建项目	计划总投资		
张博铁路电气化铁路改造项目	41.55		
<b>合计</b>	<b>41.55</b>		

378.56 亿元，已投资 204.32 亿元，尚需投入 174.24 亿元。同时，公司拟建项目为张博铁路电气化铁路改造项目，计划总投资额 41.55 亿元。

### （三）公司外部支持

作为 ZB 市主要的城市基础设施建设和国有资本运营主体，公司得到政府在资金注入、股权划拨和财政补贴等方面的有力支持。

资金注入方面，2017-2019 年，公司分别收到财政拨入款项 37.91 亿元、23.65 亿元和 11.50 亿元，均计入资本公积。股权划拨方面，2018 年，经国资产权【2018】204 号文件批复，ZB 市财政局将 575.1408 万股山东新华医疗器械股份有限公司股权划转至公司持有，计入资本公积。根据《ZB 市财政局关于对 ZB 市城市资产运营有限公司增资的批复》，2020 年 11 月 16 日 ZB 市财政局批复同意对公司增资 10.00 亿元，目前尚未完成工商变更。

财政补助方面，2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，公司分别收到政府补助 2.20 亿元、2.63 亿元、1.51 亿元和 0.83 亿元，包括其他收益中的补助款和营业外收入中与企业日常活动无关的政府补助。

#### 四、财务状况

ZB 城资提供了经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年审计报告。

##### （一）资产负债表

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	611,842.45	867,069.68	700,567.68	550,626.80
应收票据及应收账款	237,223.77	158,863.74	153,993.70	320,275.77
应收票据	142.00	53.00		40.00
应收账款	237,081.77	158,810.74	153,993.70	320,235.77
预付款项	119,292.39	137,024.85	31,691.08	51,673.61
其他应收款(合计)	1,013,812.23	505,948.06	605,363.34	758,794.90
其他应收款		505,948.06	605,363.34	758,794.90
存货	2,651,008.47	1,642,840.51	1,297,535.33	1,371,648.68
其他流动资产	48,739.84	36,950.31	25,594.91	16,932.58
<b>流动资产合计</b>	<b>4,681,919.16</b>	<b>3,348,697.15</b>	<b>2,814,746.04</b>	<b>3,069,952.35</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	426,904.82	292,886.30	223,665.83	226,344.61
持有至到期投资	2,009.50	5,000.00		
长期股权投资	45,829.22	47,183.59	50,459.95	27,158.13
投资性房地产	960,684.12	942,141.65	802,684.18	825,013.08
固定资产(合计)	328,672.91	349,558.79	368,392.36	298,824.96
固定资产		349,558.79	369,018.39	298,824.91
固定资产清理			0.05	0.05
在建工程(合计)	2,469,278.63	2,684,162.52	2,163,452.58	1,562,332.88
在建工程		2,683,878.10	2,162,941.48	1,561,756.95
工程物资		284.42	511.10	575.93
无形资产	1,220,378.14	1,172,529.79	1,209,880.20	1,215,240.88
商誉	7,576.39	7,576.39	7,576.39	7,576.39
长期待摊费用	7,179.17	2,967.62	3,529.04	185.56
递延所得税资产	157.21	141.28	182.17	180.48
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,468,670.10</b>	<b>5,504,147.92</b>	<b>4,829,822.71</b>	<b>4,162,856.98</b>
<b>资产总计</b>	<b>10,150,589.26</b>	<b>8,852,845.07</b>	<b>7,644,568.74</b>	<b>7,232,809.33</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	251,257.50	127,960.00	38,560.00	19,260.00
应付票据及应付账款	111,311.05	80,035.13	63,821.29	58,358.70
应付票据	2,358.40	602.40		
应付账款	108,952.65	79,432.73	63,821.29	58,358.70
预收款项	248,449.20	279,193.56	129,109.72	31,344.48
应付职工薪酬	207.16	137.69	169.96	162.16
应交税费	35,445.13	10,173.38	12,514.80	4,695.29

其他应付款(合计)	360,847.05	255,978.28	266,579.69	252,746.77
应付利息		29,748.33	19,625.67	26,642.84
应付股利		9.94	9.94	
其他应付款		226,220.00	228,560.73	226,103.93
一年内到期的非流动负债	311,330.00	350,728.20	276,484.17	50,000.00
其他流动负债	8,926.23	6,694.43	7,157.99	6,461.16
<b>流动负债合计</b>	<b>1,327,773.34</b>	<b>1,110,900.68</b>	<b>794,397.63</b>	<b>423,028.56</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	1,489,985.09	1,133,748.69	968,004.43	1,170,070.54
应付债券	1,166,544.26	891,799.29	594,313.73	871,420.48
长期应付款(合计)	852,793.59	662,916.61	359,845.18	182,453.29
长期应付款		101,755.63	156,433.04	106,941.75
专项应付款		561,160.98	203,412.14	75,511.54
递延所得税负债	10,994.03			
递延收益-非流动负债	132,333.46	194,602.03	249,237.64	190,245.87
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,652,650.44</b>	<b>2,883,066.61</b>	<b>2,171,400.97</b>	<b>2,414,190.19</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,980,423.78</b>	<b>3,993,967.29</b>	<b>2,965,798.60</b>	<b>2,837,218.75</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	238,000.00	238,000.00	213,000.00	213,000.00
资本公积金	3,963,051.34	3,820,472.31	3,705,442.85	3,461,606.31
减:库存股				
其它综合收益	651,478.57	595,463.20	544,943.44	543,056.39
专项储备	419.40	279.66	283.66	
盈余公积金	81,778.23	79,372.16	76,984.94	72,837.23
一般风险准备	84.00	84.00	84.00	84.00
未分配利润	50,034.31	49,831.90	89,603.65	58,159.53
归属于母公司所有者权益合计	4,984,845.85	4,783,503.22	4,630,342.54	4,348,743.46
少数股东权益	185,319.63	75,374.56	48,427.60	46,847.13
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,170,165.48</b>	<b>4,858,877.78</b>	<b>4,678,770.14</b>	<b>4,395,590.59</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>10,150,589.26</b>	<b>8,852,845.07</b>	<b>7,644,568.74</b>	<b>7,232,809.33</b>

## 1、资产结构

近年来,随着公司业务的发展,公司资产规模持续增长,资产结构以非流动资产为主。

2017-2020年末,公司流动资产总额有所波动,但总体呈上升趋势,主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。公司货币资金主要为银行存款,近年来规模逐年递增,主要系公司发行债券收到现金以及收到往来款资金增加所致;公司应收账款规模有所波动,其中2018年末公司应收账款大幅下降16.62亿元,主要系公司当年收到BT项目回款所致,截至2019年末,公司应收账款欠款方前五名分别为ZB市文化旅游资产经营有限公司、ZB市公共汽车公司、山东磊宝铝业科技股份有限公司、ZB龙威化工有限公司和ZB泰维润滑油有限公司,合计应收15.64亿元,在应收账款中占比为98.46%。公司其他应

收款主要是与政府及相关单位的往来款，近年来规模逐年下降；2019年末其他应收款前五名欠款方分别为ZB市自来水公司、ZB市引黄供水有限公司、ZB市博山区国有资产经营公司、ZB市财政局和ZB高新技术产业开发区国有资产经营管理公司，合计应收22.54亿元，占公司其他应收款的44.43%。同期，公司存货主要由库存商品和开发成本构成，包含齐润花园等自建自营项目，近年来规模有所波动；其中，2018年末存货同比减少7.41亿元，主要是当年项目结转成本确认收入所致；2019年末存货同比增加34.53亿元，主要是新增房地产开发项目及土地开发整理，2020年末成本存货大幅增加，对比2019年末增长61.37%。

2017-2020年末，公司非流动资产规模呈现出波动上升的趋势，主要包含可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产。公司可供出售金融资产主要由按公允价值计量的可供出售权益工具以及对齐商银行股份有限公司和山东铁路建设投资有限公司等公司投资形成的按成本计量的可供出售金融资产，其中2019年末公司可供出售金融资产有所增长，主要系公司新增对山东省投融资担保集团有限公司和盈科创新资产管理有限公司的投资所致。投资性房地产主要是用于出租的房屋，主要来源于公司购置，近年来规模有所波动，其中2019年末新增13.94亿元，主要是新增太平洋在线、中心医院西院区办公楼和妇幼保健院新院区办公楼等资产。公司固定资产主要由自用房产、输水管网、水库大坝及附属设施、燃气管网和公交车等构成，其中2018年末增长6.96亿元，主要系当年太平洋在线项目完工转入固定资产所致。近年来，公司在建工程规模快速增长，主要由市政建设项目、文昌湖建设和保障性住房建设等工程构成，2019年末公司主要在建工程包括张店南部区域农村路网项目、房山镇整体城镇化项目、文昌湖建设、张店区东西部区域农村路网升级改造工程和ZB市城镇棚户区改造配套基础设施建设项目等。同期，公司无形资产规模逐年小幅下降，主要由土地使用权构成。

截至2020年末，公司资产规模为1015.11亿元，资产结构仍以非流动资产为主。流动资产方面，公司货币资金较2019年末下降25.52亿元，主要系公司偿还有息债务所致；应收账款较2019年末增长7.82亿元，主要为新增的土地整理开发资金；其他应收款较2019年末增幅较大，增长50.79亿元，主要系公司支付ZB市淄川区财金控股有限公司往来款所致；非流动资产方面，随着公司



项目建设的推进，公司在建工程规模大幅增长。其余资产科目较 2019 年末均变化不大。

## 2、债务及资本结构

近年来，公司承担了较大规模的项目建设，项目建设资金除公司自有资金外主要依靠外部融资，负债规模逐年增长，负债结构以非流动负债为主；资产负债率有所波动，2017-2019 年末分别为 39.23%、38.80%和 45.12%。

公司流动负债主要由短期借款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。2017-2019 年末，公司短期借款逐年递增，其中 2019 年末大幅增长 8.94 亿元，主要系保证借款和信用借款大幅增长所致；公司预收款项以预收房款为主，规模逐年增长，主要是齐润花园商品房预售款。同期，公司其他应付款规模有所波动，主要由往来款、工程款及配套费和资产购置代持款等构成，截至 2019 年末，公司其他应付款前五大应付对象分别为 ZB 市妇幼保健院、代持区县鑫润担保投资款、ZB 市中心医院、山东乾宏置业集团有限公司和 ZB 金城实业投资股份有限公司，合计应付 6.54 亿元；随着公司负债规模的增长，公司一年内到期的非流动负债规模逐年递增，截至 2019 年末，公司一年内到期的非流动负债 35.07 亿元，主要为一年内到期的长期借款 11.46 亿元、一年内到期的应付债券 19.98 亿元和一年内到期的长期应付款 3.63 亿元。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和递延收益构成。2017-2019 年末，公司长期借款有所波动，但总体规模及占比均较高；2019 年末，公司长期借款类型主要有质押借款、保证借款和信用借款等。公司应付债券有所波动，截至 2019 年末，公司应付债券包括“17ZB 资运 MTN001”、“17ZB 资运 MTN002”和“18ZB 城运 PPN001”等。公司长期应付款科目规模逐年递增，截至 2019 年末，公司长期应付款科目余额 66.29 亿元，其中由于政府拨入技师学院实训楼、保障性安居工程、ZB 大学城和 ZB 火车站南广场形成的专项应付款 56.12 亿元，长期应付款 10.18 亿元，全部为融资租赁款。近年来，公司递延收益规模有所波动，由政府拨入的文昌湖建设资金、公租房项目、工程项目补贴、新能源车补助和经开区建设资金构成，截至 2019 年末公司递延收益 19.46 亿元。

截至 2020 年末，公司总负债为 498.04 亿元，负债规模继续增长，非流动负债占比为 73.34%，占比较 2019 年末大幅上升，其中公司长期应付款较 2019

年末大幅增长，主要系公司融资租赁借款增加较多且政府拨付的专项建设资金规模较大所致。

## (二) 利润表

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>营业总收入</b>	<b>643,327.10</b>	<b>400,561.61</b>	<b>261,311.84</b>	<b>172,088.78</b>
营业收入	643,327.10	400,561.61	261,311.84	172,088.78
<b>营业总成本</b>	<b>603,088.02</b>	<b>361,469.44</b>	<b>259,670.68</b>	<b>159,764.24</b>
营业成本	450,569.85	229,985.53	125,356.69	68,337.63
税金及附加	22,954.52	20,033.12	16,627.32	18,246.72
销售费用	7,592.24	6,692.02	4,195.26	3,901.49
管理费用	47,247.25	44,762.67	46,182.43	41,990.87
财务费用	74,724.15	59,996.09	66,916.85	26,862.25
其中：利息费用	79,974.28	63,700.39	69,361.23	
减：利息收入	6,209.64	4,977.50	3,086.99	
加：其他收益	14,673.17	7,402.06	2,066.98	89.24
投资净收益	7,134.42	468.80	8,462.58	4,262.14
公允价值变动净收益	9,589.30	-4,256.80	-1,046.24	-3,670.11
资产减值损失	-1,167.85	76.22	392.12	425.28
资产处置收益	3.21	-5,140.93	-22.17	95.18
<b>营业利润</b>	<b>70,471.34</b>	<b>37,641.53</b>	<b>11,102.30</b>	<b>13,100.99</b>
加：营业外收入	109.81	9,150.59	25,829.61	22,176.37
减：营业外支出	14,115.09	3,270.37	782.93	665.65
<b>利润总额</b>	<b>56,466.06</b>	<b>43,521.74</b>	<b>36,148.98</b>	<b>34,611.71</b>
减：所得税	13,222.74	5,332.25	978.26	1,057.87
<b>净利润</b>	<b>43,243.32</b>	<b>38,189.49</b>	<b>35,170.73</b>	<b>33,553.84</b>
持续经营净利润	43,243.32	38,189.49	35,170.73	33,553.84
减：少数股东损益	3,980.76	174.02	-421.10	-413.75
归属于母公司所有者的净利润	39,262.56	38,015.47	35,591.83	33,967.59
加：其他综合收益	59,703.14	50,519.75	1,887.05	3,660.91
<b>综合收益总额</b>	<b>102,946.46</b>	<b>88,709.25</b>	<b>37,057.78</b>	<b>37,214.75</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	7,668.52	174.02	-421.10	-413.75
归属于母公司普通股股东综合收益总额	95,277.93	88,535.22	37,478.88	37,628.50

公司作为 ZB 市主要的城市基础设施建设主体和国有资本运营主体，主要从事资产经营、销售和基础设施建设业务。从收入来源看，2017-2019 年，资产经营、销售为公司营业收入的主要来源，营业收入持续增长。同期，公司期间费用规模和营业收入中的占比均有所波动且整体较高，主要为管理费用和财务费用，其中，2018 年期间费用增幅较大，主要系公司支付债务利息规模较大，财务费用大幅增长所致。由于权益法核算的长期股权投资收益持续为负，近年来公司投资收益规模较小，主要来自于可供出售金融资产期间取得的投资收益。

公司其他收益主要包括公交枢纽项目补偿、工程款补助、新能源车补助、公租房项目和新能源公交车运营补贴，近年来规模逐年递增，对公司利润形成了一定补充。

2017-2019年，公司营业利润有所波动，净利润逐年增长，公司总资产报酬率和净资产收益率均有所波动。

2020年末，公司营业总收入为64.33亿元，公司营业总成本为60.21亿元；公司得到政府补助0.83亿元。同期，公司实现利润总额和净利润分别为5.65亿元和4.32亿元。

### (三) 现金流量表

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	608,680.59	579,398.61	481,092.62	470,782.21
收到的税费返还	2,829.51		1.42	
收到其他与经营活动有关的现金	516,555.69	438,400.95	384,474.09	404,144.61
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,128,065.79</b>	<b>1,017,799.55</b>	<b>865,568.12</b>	<b>874,926.82</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	644,655.80	408,029.75	75,636.94	215,969.84
支付给职工以及为职工支付的现金	5,572.74	5,026.40	4,148.14	3,705.81
支付的各项税费	45,604.68	54,201.40	29,922.17	39,299.20
支付其他与经营活动有关的现金	379,139.20	282,434.91	227,255.42	210,886.21
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,074,972.43</b>	<b>749,692.46</b>	<b>336,962.67</b>	<b>469,861.07</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>53,093.37</b>	<b>268,107.09</b>	<b>528,605.45</b>	<b>405,065.75</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	2,990.50	1,000.00	2,150.06	52.04
取得投资收益收到的现金	8,442.70	679.36	8,990.70	4,256.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.54	1.75	0.01	225.46
收到其他与投资活动有关的现金		238,015.36	196,087.15	86.33
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>11,437.74</b>	<b>239,696.47</b>	<b>207,227.92</b>	<b>4,619.97</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	837,617.56	678,551.58	484,820.73	565,115.90
投资支付的现金	71,245.00	74,160.00	25,980.00	2,446.00
支付其他与投资活动有关的现金		2,641.85		570.41
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>908,862.56</b>	<b>755,353.43</b>	<b>510,800.73</b>	<b>568,132.31</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-897,424.81</b>	<b>-515,656.96</b>	<b>-303,572.81</b>	<b>-563,512.34</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	156,081.00	25,000.00	2,717.00	30,000.00
取得借款收到的现金	1,383,464.16	1,019,672.95	564,412.00	609,760.00
收到其他与筹资活动有关的现金	155,533.38	143,359.64	336,843.07	477,971.58
发行债券收到的现金	300,000.00			200,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,995,078.54</b>	<b>1,188,032.59</b>	<b>903,972.07</b>	<b>1,317,731.58</b>
偿还债务支付的现金	585,344.15	439,661.13	773,495.35	991,339.49

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	279,571.70	188,925.50	114,658.84	320,299.57
支付其他与筹资活动有关的现金	538,710.88	150,194.09	90,909.64	81,362.32
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,403,626.72</b>	<b>778,780.72</b>	<b>979,063.83</b>	<b>1,393,001.39</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>591,451.81</b>	<b>409,251.86</b>	<b>-75,091.76</b>	<b>-75,269.81</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-252,879.63</b>	<b>161,702.00</b>	<b>149,940.88</b>	<b>-233,716.40</b>
期初现金及现金等价物余额	862,269.68	700,567.68	550,626.80	784,343.20
期末现金及现金等价物余额	609,390.05	862,269.68	700,567.68	550,626.80

2017-2019年，公司经营净现金流呈持续净流入状态，但规模有所波动，对债务的保障能力整体较强；其中，2018年公司经营性净现金流规模有所增长，2019年公司经营性净现金流规模大幅下降，主要原因系公司当年房地产业务板块成本支出较大所致。同期，公司投资性现金流持续为净流出状态，其中2017年和2019年投资性净现金流净流出规模较大，主要原因系公司对城市基础设施项目建设投资规模较大。同期，经营性净现金流/流动负债分别为191.51%、86.84%和28.14%，经营性净现金流利息保障倍数分别为4.90倍、6.81倍和2.88倍，随着公司负债规模的增长，经营性净现金流对债务和利息的保障能力有所减弱，但整体较强。

截至2020年末，公司主要在整理土地面积3,657.94亩，计划投资总额16.64亿元，已投资4.79亿元，尚需投资11.85亿元；主要房地产项目计划投资额70.36亿元，已投资额49.16亿元，尚需投资21.20亿元；基础设施建设业务计划总投资378.56亿元，已投资204.32亿元，尚需投入174.24亿元。公司项目建设资金需求较大，未来面临较大的资本支出压力。

2020年公司经营性净现金流有所下降，主要系支付淄川区金融控股有限公司往来款及ZB齐信投资公司往来款规模较大所致，投资性净现金流保持净流出状态，主要为在建工程支出，经营性净现金流及投资性净现金流分别为5.31亿元和-89.74亿元。

#### （四）债务收入

公司融资渠道较通畅，主要有银行借款、发行债券和融资租赁，借款期限结构以长期为主。银行借款方面，截至2019年末，公司短期借款12.80亿元，长期借款113.37亿元，借款以质押保证借款为主。截至2020年9月末，公司获得银行授信总额264.25亿元，已使用授信额度166.89亿元，尚未使用额度97.36亿元。同期，公司应付债券余额为89.18亿元，包括“17ZB资运MTN001”、“17ZB资运MTN002”和“18ZB城运PPN001”等债券。公司长期应

付款中包含融资租赁款 10.18 亿元。2017-2019 年，公司筹资性现金流入分别为 131.77 亿元、90.40 亿元、118.80 亿元，是公司可用偿债来源的主要组成部分；公司筹资性现金流出分别为 139.30 亿元、97.91 亿元和 77.88 亿元，公司债务偿还对融资能力依赖程度较高。

2020 年，公司筹资性现金流入为 199.51 亿元，筹资性现金流出为 140.36 亿元，筹资性净现金流保持净流入状态且净流入规模大幅增长。综上所述，公司融资渠道较通畅，以银行借款、发行债券和融资租赁为主，债务收入对缓解公司流动性压力贡献较大。

### （五）偿债能力分析

2017-2020 年，经营性净现金流分别为 40.51 亿元、52.86 亿元、26.81 亿元和 5.31 亿元，对债务的保障能力较强；公司债务融资和政府补助对流动性偿债来源形成一定支持。2017-2020 年末，公司流动比率分别为 7.26 倍、3.54 倍、3.01 倍和 3.53 倍，速动比率分别为 4.01 倍、1.91 倍、1.54 倍和 1.53 倍，流动资产对流动负债的覆盖程度较好。

公司清偿性还本付息能力较强。清偿性偿债来源为可变现资产，公司可变现资产较为充足；2017-2020 年末，公司资产负债率分别为 39.23%、38.80%、45.12%和 49.07%，有所波动。

## 五、企业信用及涉诉情况

### （一）有息负债情况

项目名称	融资银行	授信额度	融资本金	融资余额	借款日	到期日
小计		2,716,000	2,452,000	2,402,267		
ZB 市中部重点河流综合整治工程	农业发展银行	100,000	35,000	26,100	2016.1.15	2036.1.14
文化中心 ABC 组团项目	交通银行	210,000	140,000	130,667	2016.12.2	2034.12.2
中心城区供水系统改造	兴业银行	35,000	25,000	23,000	2017.2.3	2037.2.3
商务中心金带项目	青岛银行	60,000	41,000	41,000	2020.7.3	2025.6.28
流动资金贷款	青岛银行	240,000	50,000	50,000	2019.10.16	2022.10.16
			40,000	40,000	2020.4.3	2023.4.3
			30,000	30,000	2020.8.24	2023.8.23
			20,000	20,000	2020.10.16	2023.8.23
流动资金贷款	齐商银行	116,000	30,000	30,000	2020.9.14	2021.9.13
			70,000	70,000	2020.11.13	2021.11.12
			16,000	16,000	2020.12.31	2021.12.31
流动资金贷款	恒丰银行	50,000	30,000	26,000	2019.12.16	2021.9.24

			20,000	19,500	2020.1.8	2021.9.24
流动资金贷款	广发银行	40,000	15,000	15,000	2020.3.13	2021.3.12
			25,000	25,000	2020.12.30	2023.12.29
流动资金贷款	济宁银行	40,000	30,000	30,000	2020.3.13	2022.3.12
			10,000	10,000	2020.9.30	2022.3.12
流动资金贷款	渤海银行	50,000	50,000	47,500	2020.1.3	2023.1.2
流动资金贷款	威海商行	30,000	30,000	30,000	2020.1.21	2021.1.21
流动资金贷款	中信银行	30,000	30,000	30,000	2020.8.14	2021.8.13
流动资金贷款	民生银行	30,000	30,000	30,000	2020.8.17	2021.8.16
华鑫信托贷款	兴业银行	25,000	25,000	25,000	2019.7.16	2021.7.15
山东国托信托贷款	兴业银行	25,000	25,000	25,000	2019.8.14	2021.8.13
厦门信托贷款	兴业银行	50,000	50,000	50,000	2020.4.17	2022.4.16
光大兴陇信托贷款	光大银行	50,000	50,000	50,000	2020.4.24	2023.4.23
房租收益权转让业务 (信托)	招商银行、云 南信托	45,000	45,000	45,000	2020.10.31	2021.11.30
建信信托贷款	建信信托	80,000	80,000	80,000	2020.11.2	2023.11.2
融资租赁	华夏金融租赁	150,000	150,000	137,500	2020.4.10	2026.4.10
融资租赁	平安融资租赁	100,000	25,000	22,500	2020.06.29	2025.06.29
融资租赁	平安融资租赁		75,000	67,500	2020.06.30	2025.06.30
融资租赁	太平金租	60,000	60,000	60,000	2020.9.15	2025.9.14
2017一期中票	中票	100,000	100,000	100,000	2017.9.28	2024.9.28
2017二期中票	中票	100,000	100,000	100,000	2017.10.24	2024.10.24
2018年PPN业务	交易商协会	300,000	200,000	200,000	2018.12.25	2021.12.25
2019年第一期PPN	交易商协会		50,000	50,000	2019.6.14	2024.6.14
2019年第二期PPN	交易商协会		50,000	50,000	2019.12.17	2024.12.17
2018年永续中票	交易商协会	200,000	100,000	100,000	2019.1.8	2022.1.8
2020年永续中票			100,000	100,000	2020.4.15	2023.4.15
2019年一期中票	交易商协会	100,000	100,000	100,000	2019.1.17	2024.1.17
2019年二期中票	交易商协会	100,000	100,000	100,000	2019.4.29	2022.4.29
2020年一期中票	交易商协会	200,000	200,000	200,000	2020.2.26	2025.2.26

截至2020年末，有息债务总额240.2亿元，较2019年下降15.4亿元，在总负债中占比69.88%，有息债务在负债总额中比重仍较高。从有息债务期限结构来看，截至2020年年末，公司有息债务到期日主要集中在2021年至2026年，合计占比91.84%，公司长期有息债务为20亿元，在总有息债务中占比为8.16%，公司一年内有息债务占比较大，为23.08%，短期偿债压较大。

在有息负债的中，银行贷款与债券融资占主要部分，融资租赁、信托等非银机构占比较小。

列1	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2034	2036	2037
金额	566,000	340,000	395,000	400,000	401,000	150,000	140,000	35,000	25,000
占比	23.08%	13.87%	16.11%	16.31%	16.35%	6.12%	5.71%	1.43%	1.02%

有息负债未来到期情况如下图所示：

## (二) 其他信用状况

The screenshot shows the 'National Enterprise Credit Information Publicity System' (国家企业信用信息公示系统) website. The main header includes the system name and a search bar. The search results for '淄博市城市资产运营有限公司' (Zibo City Assets Management Co., Ltd.) are displayed. The company is listed as '在营 (开业) 企业' (Operating/In Business). Key information includes: 统一社会信用代码: 91370300755424389Q, 注册号: 370300018514123, 法定代表人: 刘在东, 登记机关: 淄博市市场监督管理局, 成立日期: 2003年07月16日. The '行政处罚信息' (Administrative Penalty Information) section is active, showing a table with columns for '序号', '决定书文号', '违法行为类型', '行政处罚内容', '决定机关名称', '处罚决定日期', '公示日期', and '详情'. The table content is empty, with the text '暂无行政处罚信息' (No administrative penalty information) displayed. Navigation buttons for '首页', '上一页', '下一页', and '末页' are visible at the bottom of the table.

ZB 城资无行政处罚记录。

通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询，无被执行信息。

通过反洗钱系统查询，ZB 城资查询结果为未命中。

The screenshot shows the 'China Execution Information Open Network' (中国执行信息公开网) website. The main header includes the system name and the slogan '司法为民 司法便民'. The search results for '淄博市城市资产运营有限公司' (Zibo City Assets Management Co., Ltd.) are displayed. The search criteria are: 被执行人姓名/名称: 淄博市城市资产运营有限公司, 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写, 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院), 验证码: 2ctb. The search results section shows: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 淄博市城市资产运营有限公司 相关的结果.'

客户类型的值必须为：自然人，机构。

自然人证件类型值必须为：身份证、外籍护照、回乡证、中国护照、军官证、士兵证、其他、户口本、文职、警官、军官退休证、文职退休证、离休证、香港居民身份证、外国人永久居留证、港澳台通行证、居住证、社保卡、台胞证、警官退休证

机构证件类型值必须为：技术监督局代码、营业执照、行政机关、社会团体、军队、武警、下属机构、基金会、其他机构、事业单位法人证书、律师事务所执业许可证、医疗机构执业许可证、批文、TOT证件、血站执业许可证、社会团体法人登记证书、统一社会信用代码、金融机构代码、法人登记证、工会法人资格证书、登记证书、组织机构代码证、合同编号、其他公司信托计划代码

4.是否命中，1为命中，0为未命中，空时看查询状态与描述。

[模板下载 template.xlsx](#)

[请点击此处下载结果! 20210418214426827\(1559595546\)template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	淄博市城市资产运营有限公司	统一社会信用代码	91370300755424389Q	2021/4/18 21:44:27	0000		0
2	机构	北京建工集团有限责任公司	统一社会信用代码	911100001011328547	2021/4/18 21:44:27	0000		0

经集团暂停续作客户清单系统查询，ZB城资未在暂停续作客户名单内。



通过国家税务总局网站进行查询，无重大税收违法情况。

通过百度搜索，未见负面舆情。

## 六、现场会谈纪录

会议时间：2021年4月15日

会议地点：ZB市城市资产运营有限公司会议室

我司参会人员：符卓夫、于泽源

对方公司参会人员：ZB市城市资产运营有限公司总经理刘在东

调查方式：现场会谈

会谈的主要内容如下：



- 1、ZB 市城市资产运营有限公司的整体情况介绍以及 ZB 市城市快速路网建设项目（一期）项目的整体介绍和前期进展；
- 2、金谷信托的情况介绍；
- 3、对本次 F+EPC 合作方案的确认，沟通未来资金使用及付款期回款进度的



安排。

## 七、总结

综合来看，公司的抗风险能力极强，偿债能力极强。近年来，ZB 市经济财政实力在山东省各地级市中处于中等水平，公司面临良好的发展环境，公司在 ZB 市城市建设和经济社会发展中具有重要地位，持续得到政府在资金注入、股权划拨和财政补贴等方面的有力支持，2020 年 11 月 ZB 市财政局批复同意对公司增资 10 亿元，将推动公司资本实力进一步增强，公司新增的贸易业务丰富了公司的业务结构，并带动三季度营业收入同比大幅增长，净利润同比有所提升。综合考量公司自身的经营和资金筹措能力，兑付能力较强。

### 第三节 施工方-BJJG 集团有限责任公司

#### 一、公司情况

##### (一) 基本情况

名称	BJJG 集团有限责任公司
注册地址	北京市西城区广莲路 1 号
成立时间	1993 年 11 月 17 日
法定代表人	樊军
注册资本(元)	827350 万元人民币
组织类别	有限责任公司(国有独资)
统一社会信用代码	911100001011328547
经营范围	代理建筑、安装工程保险及本行业有关的企业财产保险；机动车辆保险和意外伤害保险；代理货物运输保险、家庭财产保险、责任保险；对外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员）；制造商品混凝土；授权进行国有资产经营管理；投资管理；施工总承包；房地产开发经营；建筑工程设计；专业承包；建筑技术开发、技术咨询；建筑机械租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口；但国家限定公司经营或禁止进出口的商品技术除外；承包境外工程和境内国际招标工程；上述境外项目所需的设备、材料的出口；物业管理；房屋、写字间出租；绿化、保洁服务；销售商品混凝土、环保专用设备、环保产品、机械设备、建筑材料。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

BJJG 于 1953 年经政务院总理周恩来批准成立，是新中国成立最早的国有建筑施工企业，1999 年 8 月 24 日改制为有限责任公司。67 年来，BJJG 始终保持着中国建筑业的领先地位，并逐步发展成为一家具有国际竞争力的新型企业集团。

公司以工程建设和房地产开发、物业管理为主业，集生态评估、城市规划、环境改造、建筑设计、工程技术研发、投资开发、施工建造、低碳运营维护等于一体，具有市政、公路、建筑工程施工总承包特级、建筑行业（建筑工程）

专项设计甲级、市政公用工程施工总承包、房地产开发经营等多项一级资质及国际工程承包、对外贸易资格，致力于打造行业一流的工程建设与综合服务集团。

公司始终保持着中国建筑业的领先地位，并逐步发展成为一家具有国际竞争力的新型企业集团，跻身全球 250 家最大国际工程承包商、中国 500 强企业、中国工程承包商 10 强企业，成为一家跨行业、跨所有制、跨地区、跨国发展的大型企业集团。自成立以来，累计建设各类建筑近 2 亿平方米，合格率达到 100%，优良率达到 80% 以上。BJJG 在同行业内获奖数量之多、级别之高，位居北京第一，中国前列。有 8 项工程当选“新中国成立 60 周年百项经典暨精品工程”；7 项工程当选中国“百年百项杰出土木工程”；在“首批中国 20 世纪建筑遗产名录”的 98 项工程中，有 24 项由 BJJG 匠心建造。先后 96 次捧得全国建筑质量最高奖——“鲁班奖”，74 项工程被评为国家优质工程，44 项工程获詹天佑大奖。

BJJG 是一家跨行业、跨所有制、跨地区、跨国发展的大型企业集团，年新签合同额逾 2000 亿元，年营业收入近千亿元。BJJG 的经营地域遍布中国国内以及世界各地，京外和境外市场份额占比过半。工程遍布国内 30 多个省（自治区、直辖市）、港澳地区。管理参控股企业近 457 家，其中北京市政路桥集团有限公司等二级公司 60 家，三级公司 164 家、四级公司 78 家，其中控股上市公司 1 家，为建工修复（股票代码：39958）。在全球 28 个国家（地区）设立区域分公司或办事机构。

BJJG 以建安和房地产为主业，形成了以节能环保产业、科研设计咨询服务业为支撑的“双主业、双培育”产业格局，以投资为引擎，带动传统建安产业向高端升级、节能环保等新兴产业引领集团转型的发展新动力，从增量扩能为主转向调整存量、做优增量并举的经济结构调整方式。BJJG 已经在同行业中走出了一条差异化发展之路，实现了从产业单一的建筑施工企业向提供以“绿色+智慧”为特色的城市综合服务的新型企业的转变。此外，BJJG 以 BJJG 投资发展有限责任公司和 BJJG 国际投资有限责任公司作为国内、国外两大投资平台，推动投资带动型业务和新兴板块业务的发展，加大国内、国际业务向高端发展的力度。BJJG 的愿景是“打造行业一流的工程建设与综合服务集团”。

截至 2020 年 12 月末，BJJG 资产总额 2021.14 亿元，所有者权益 434.89 亿元，资产负债率 78.48%。2019 年和 2020 年，公司实现营业总收入分别为 956.68 亿元和 1055.12 亿元，利润总额分别为 23.54 亿元和 25.37 亿元。

截至 2020 年 12 月末，公司拥有房建、市政、公路施工总承包特级资质，以及多个总承包一级及专业承包资质，形成了完整的建筑施工产业链，综合实力进一步加强，主体信用评级升至 AAA。

## （二）股东情况

BJJG 控股股东和实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）。2019 年 11 月，根据京国资【2019】140 号文，BJJG 与北京市政路桥集团有限公司实施合并重组，市政路桥无偿划入 BJJG。合并重组后，北京市国资委持有 BJJG100%的股权，依然为公司控股股东和实际控制人。



## （三）历史沿革

BJJG 前身为成立于 1953 年 1 月的北京市建筑工程局，1984 年改组为北京市建筑工程总公司，1992 年经北京市政府批准组建为 BJJG 集团总公司。1999 年 8 月，经北京市政府批准，公司改制为国有独资的有限责任公司，并更名为现名，初始注册资本 7.94 亿元，北京市国资委持有 100%股权。后经多次增资，2017 年公司注册资本增加至 20.00 亿元，实收资本增加至 20.15 亿元。2019 年 11 月，根据京国资【2019】140 号文，BJJG 与北京市政路桥集团有限公司（以

下简称“市政路桥”)实施合并重组,市政路桥无偿划入BJJG,实收资本相应增加22.585亿元;同时公司以未分配利润转增资本30.00亿元。截至2020年12月末,公司注册资本为82.74亿元,北京市国资委持有公司100%的股权,为公司控股股东和实际控制人。

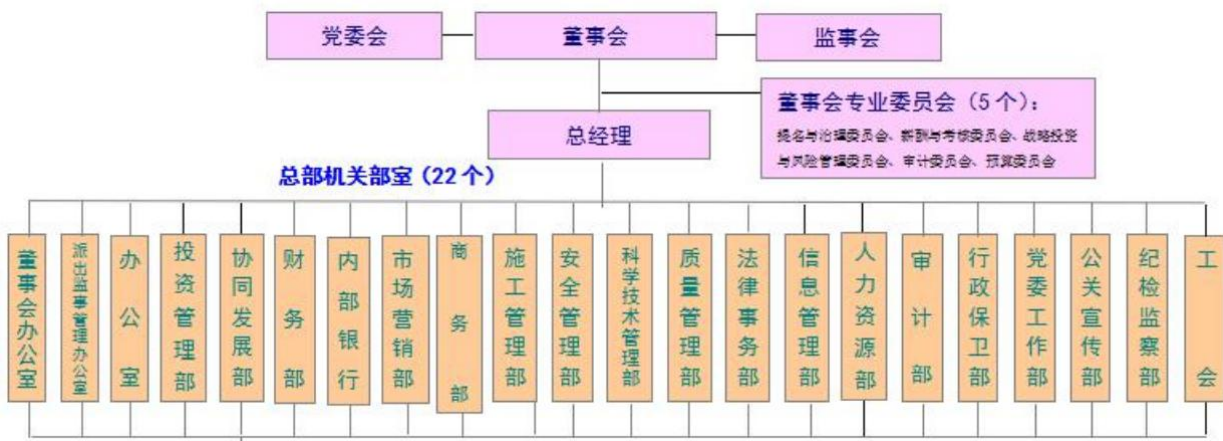
## 二、公司治理

### (一) 组织结构

北京市国资委持有公司100%股份,是公司唯一股东及实际控制人。根据《公司章程》,公司不设立股东会,设置董事会、监事会和经理层,形成决策、监督和执行相分离的管理体系。2019年11月BJJG与市政路桥合并重组后,根据中共北京市委组织部文件,市政路桥党的关系和企业领导人员管理关系隶属BJJG党委,原市政路桥领导人员职务因合并重组不再列为市管职务。同时,公司董事会成员、监事会成员及高级管理人员进行了变动。

公司实行董事会领导下的总经理负责制,董事会是公司的经营决策机构,对出资者负责。公司建立了职责明确的治理架构,设立了施工管理部、投资管理部、科学技术管理部、质量管理部、信息管理部、项目经济管理中心、审计部、财务部、资金管理中心等主要职能部门。同时,公司建立了重大事项决策制度、重大投融资决策、财务管理、会计核算和预算管理制度、对下属子公司的资产、人员、财务的管理制度、安全生产制度、风险控制制度、担保制度、突发事件应急管理制度等一系列内部控制制度。未来随着整合的推进以及战略规划的实施,相应的管理制度有望进一步完善。

公司组织结构图



### 三、业务经营

#### (一) 业务概述

公司是北京市国资委下属大型建筑企业，以建筑施工为主业，辅以房地产开发、建材销售等其他业务。2019年11月，市政路桥无偿划入BJJG，市政路桥原为北京市国资委旗下的大型建筑企业施工集团，以公路、市政、建筑工程等基础设施建设及养护运营等为主业，在北京市市政工程领域具有很强市场竞争力。BJJG与市政路桥实施合并重组后，公司产业结构。将进一步优化，行业地位将更加突出。

受益于市政路桥无偿划入BJJG，2019年起始，公司收入及毛利润规模大幅增加。从收入构成来看，建筑施工业务为公司最主要的收入来源，2020年建筑施工业务收入占比为81.85%；房地产开发业务收入虽逐年增加，但由于公司建筑施工业务收入增加较快，其占比有所下降；建材销售、环境工程、服务业及其他占比较小。同期，公司毛利润规模逐年增加，但综合毛利率2020年同比小幅下降，主要由于当年公司占比最大的建筑施工业务毛利率下降所致。

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
1、主营业务								
建筑合同形成的收入	863.57	822.00	4.81	81.85	812.73	767.69	5.54	84.95
房地产开发	68.09	55.87	17.95	6.45	31.55	13.35	57.67	3.30
建材销售	58.39	48.91	16.24	5.53	57.76	51.37	11.06	6.04
环境工程	10.07	7.92	21.38	0.95	11.00	8.68	21.07	1.15
服务业及其他	43.37	28.89	33.39	4.11	31.03	21.06	32.11	3.24
2、其他业务								
咨询、服务	5.80	0.49	91.56	0.55	5.67	1.10	80.66	0.59
其他	5.82	3.17	45.48	0.55	6.95	2.36	66.10	0.73
合计	1055.12	967.26	8.33	100.00	956.68	865.61	9.52	100.00

2020年公司各业务板块收入成本情况：

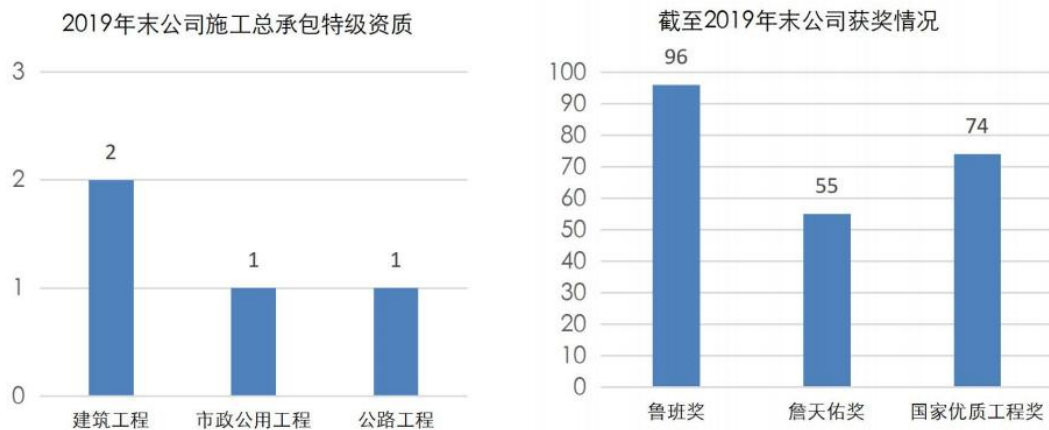
#### (二) 建筑施工业务介绍

公司在北京市建筑施工领域具有很强的市场竞争力，是全球250家最大国际工程承包商和中国承包商80强企业，经营地域遍布中国国内以及亚洲、非洲、欧洲、美洲、大洋洲等地。BJJG拥有房屋建筑工程施工总承包特级资质，市政

路桥无偿划入公司后，公司新增市政、公路和建筑工程施工三个特级资质。截至2020年12月末，公司资质已覆盖房屋建筑、市政公用工程、公路工程、机电工程、水利水电工程、钢结构工程、消防设施、环保工程及隧道工程等多个领域的施工及设计，同时公司还拥有国际工程承包资质、对外援助成套项目实施企业资质，形成了较完整的建筑施工产业链。

公司经营历史悠久，施工经验丰富，技术水平高，具有很强的品牌影响力。自成立以来，公司承建了多项国家重点大型项目，如人民大会堂、国际会议中心、北京国际机场T3航站楼、北京雁西湖国际会展中心、国家图书馆、西安金融中心、北京地铁5号线、首都博物馆新馆、法国驻华使馆和美国驻华使馆等；公司在海外标志性项目有坦桑尼亚国家体育馆、英国空港城、泰国曼谷Landmark项目、沙特阿拉伯吉达皇家委员会总部和坦桑尼亚姆旺扎机场改扩建工程等。市政路桥承建了北京奥林匹克公园中心区市政配套工程、北京市天然气利用系统工程、北京市长安街道改造工程、北京地铁4号、8号、15号线等重大工程。截至2020年年初，公司施工项目共获得中国建筑业“鲁班奖”96

**公司施工总承包特级资质及获奖情况（单位：亿元、个）**



项、“詹天佑奖”55项及国家优质工程奖74项。

建筑施工业务是公司的核心业务，主要包括房屋建筑工程、市政工程、装饰及安装工程和其他建筑工程业务等。公司建筑施工业务主要通过公开招投标方式及市场化竞争获取，部分项目通过邀标和议标等方式获取，项目类型主要为施工总承包项目。

### 1、房屋建筑工程

公司房屋建筑施工类型主要涉及住宅、医院、金融、社区服务、商业、教育等领域的房建工程。公司房屋建筑施工业务订单承接及施工能力较强。近年来，公司房屋建筑施工业务新签合同额逐年增长，且亿元以上的项目合同金额及占比逐年提升。2019年公司房屋建筑施工业务新签合同额903亿元，占公司全部建筑施工业务新签合同额的比例为61.40%。受益于新签合同的增长，公司房建业务完工产值逐年增加，2019年房建业务完工产值为506.88亿元，占公司建筑施工业务全部完工产值的比例为49.56%。

公司房建业务北京地区占比为52.96%，国内其他地区及海外工程占比分别为36.11%和10.92%。其中，国内项目除北京外、主要分布在山西、安徽、湖南、黑龙江、海南、辽宁、内蒙古等地，同时公司在英国、美国、澳大利亚、新西兰、沙特阿拉伯、毛里求斯、坦桑尼亚、蒙古、加拿大和新加坡等多个国家承建了援外项目和海外经营项目。公司房建项目区域分布较为分散，能有效降低局部市场需求波动引起的风险。同时随着国内疫情得到有效控制，公司加快复工进度，预计疫情对公司的中长期影响有限。

从项目业主方来看，公司房屋建筑工程项目业主方主要为大型房地产企业、地方国有企业、及事业单位等。

公司房建项目总体回款情况较好，2020年公司在建前十大房建项目主要分布在北京、山西、山东、海南及贵州等地，如国家会议中心二期工程、大同市国际能源革命科技创新园A区建设项目二期工程、章丘市刁镇镇驻地旧村改造一期工程项目工程总承包（EPC）等，业主方主要为国企、事业单位及民营大型房地产企业，如北京北辰会展投资有限公司、海南航孝房地产开发有限公司等。2020年一季度合同价款合计225.35亿元，累计完成产值86.16亿元，已结算合同金额为76.87亿元，已回款金额为81.51亿元，已结算部分的回款率为106.03%。

## 2、市政公用工程

公司市政公用工程项目主要包括市政基础设施、轨道交通工程、市政道路工程建设施工等，以地铁等轨道交通类项目为主。公司项目类型以施工总承包为主，同时近年来加大了PPP等投资类项目的承揽力度。

近年公司市政公用工程业务新签合同额保持较大规模、在手合同额较充足。市政路桥拥有市政工程总承包特级资质，在市政领域具有很强的市场竞争力，



2019年11月BJJG和市政路桥合并重组后，有利于增强公司在市政领域的竞争实力。截至2019年末，公司市政公用工程期末在手合同额为1259亿元（含市政路桥），其中北京地区占比为43.93%、国内其他地区占比为55.38%，海外工程占比为0.69%。

新冠疫情爆发使我国经济下行的压力增大，为有效对冲疫情对经济的短期影响，预计国家将进一步加大逆周期政策调节力度，基建投资有望快速回升，将有助于公司未来市政公用工程业务保持稳定发展。

从项目业主方来看，公司市政工程项目业主方主要地方国有企业。同时，近年来，公司实施“走出去”战略，省外承接项目所占比重增加。公司在建市政项目中北京地区合同额占比43.93%，国内其他地区占比为55.38%，主要分布在江苏、广东、山西及浙江等地，海外项目占比较小为0.69%。

公司在建市政工程项目以地铁等轨道交通类项目为主，如广州地铁5号线、苏州地铁4号线、北京地铁3号线等，业主方主要为地方政府及轨道交通建设平台企业，整体回款情况较好。截至2020年一季度，公司在建前十大市政项目（详见附件四）合同价款合计159.78亿元，累计完成产值50.07亿元，累计已结算合同金额40.92亿元，已回款金额为42.04亿元，已结算部分的回款率为102.74%

近年来，随着政府对PPP模式的推进，公司加大拓展此类业务，主要采取参股项目公司（SPV公司）投资的方式，带动施工总承包业务扩大，同时降低投资风险。对于承揽的PPP项目选择，公司持谨慎态度，一方面通过考察PPP项目规模、运营周期、政府财力等指标；另一面，考察施工总承包规模在PPP项目总投资中的占比，优先选择施工总承包规模占比高的项目。

为减少PPP项目的资金投入压力，公司主要采取自有资金加社会配套资金相结合的融资模式，同时将融资风险控制项目公司层面。截至2020年3月末，公司纳入合并范围中的在建PPP项目共21个（详见附件五），除峨眉山市城镇化建设一期PPP项目外，均已纳入国家发展改革委PPP项目库，投资回收主要通过地方政府财政部门按约定在运营期向公司支付可用性付费或使用者付费等。特许期满后，项目公司将项目资产无偿移交给政府或其指定的机构。公司PPP项目大部分处于在建状态，预计总投资额为173.78亿元，截至2020年3月末累计投资90.24亿元，累计回款6.01亿元，未来仍面临较大的资金支出压力。

### 3、装饰工程

公司装饰业务主要由子公司北京市建筑工程装饰集团有限公司负责运营。依附于自身房建工程业务，根据建筑施工整体合同对相关工程进行建筑主体内外装修，同时也对外承接其他建筑公司或业主单位的内外装修。近年来公司承接了兴业银行大厦装修、北京城市副中心 B3 号楼幕墙工程、北京城乡创意产业园装修改造项目以及苏州饭店项目等项目。

### 4、安装工程

公司安装工程业务主要由北京市设备安装工程集团有限公司和北京市第五建筑工程有限集团等公司负责。公司建筑安装工程主要是作为房建工程的配套业务项目，根据建筑施工整体合同对相关工程空调系统、消防工程及地暖系统等进行机电安装，同时也承接其他外部单位项目。

## 四、财务状况

公司提供了 2017 年-2020 年审计报告。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年-2020 年财务报表进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告。

### （一）资产负债表

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,997,507.58	2,535,397.18	1,494,973.49	817,422.59
交易性金融资产	128,608.51	85,235.17	12,036.36	9,910.55
应收票据及应收账款	3,042,718.24	2,565,886.99	1,171,776.26	1,192,366.42
应收票据	82,477.99	60,389.28	26,220.35	24,421.98
应收账款	2,960,240.25	2,505,497.72	1,145,555.91	1,167,944.45
应收款项融资	340.00			
预付款项	427,751.83	397,316.22	270,461.67	244,829.87
其他应收款(合计)	1,381,690.30	783,989.60	500,202.94	535,314.43
应收股利	13,133.26	12,729.15	11,155.78	7,957.57
应收利息		34,939.21	17,116.82	11,526.33
其他应收款		736,321.24	471,930.34	515,830.53
存货	7,461,281.25	6,744,867.74	3,859,779.57	2,767,097.68
合同资产	93,417.10			
一年内到期的非流动资产	6,804.90			

其他流动资产	334,052.33	273,529.63	47,554.07	18,358.37
<b>流动资产合计</b>	<b>15,874,172.04</b>	<b>13,386,222.54</b>	<b>7,356,784.36</b>	<b>5,585,299.91</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	382,545.27	194,936.01	55,698.54	46,412.39
持有至到期投资	71,122.51	72,370.95	16,694.07	4,024.23
长期应收款	1,228,249.06	1,001,336.50	368,492.12	79,530.81
长期股权投资	678,820.13	748,620.03	397,486.75	269,223.31
投资性房地产	1,043,767.39	770,001.91	308,444.37	296,720.06
固定资产(合计)	568,044.14	511,128.06	216,632.75	203,985.98
固定资产		511,098.63	216,632.75	203,985.98
固定资产清理		29.43		
在建工程(合计)	61,955.38	70,744.68	61,649.97	57,057.18
在建工程	61,955.38	70,744.68	61,649.97	57,057.18
无形资产	133,617.82	115,450.02	62,978.33	57,057.30
开发支出	1,329.05	2,579.80	915.96	304.02
商誉	20,282.70	19,019.64	9,682.43	9,682.43
长期待摊费用	51,650.50	47,861.16	9,219.59	8,276.87
递延所得税资产	59,960.79	51,544.67	29,902.98	25,557.67
其他非流动资产	35,849.97	28,586.89	26,011.36	21,516.75
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,337,194.68</b>	<b>3,634,180.32</b>	<b>1,563,809.22</b>	<b>1,079,349.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>20,211,366.73</b>	<b>17,020,402.85</b>	<b>8,920,593.58</b>	<b>6,664,648.92</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,946,018.37	2,532,859.16	1,907,085.49	1,939,791.16
应付票据及应付账款	5,235,394.81	4,210,255.81	1,682,509.63	1,178,549.40
应付票据	490,982.13	404,236.57	36,019.53	29,580.41
应付账款	4,744,412.68	3,806,019.24	1,646,490.10	1,148,968.99
预收款项	2,665,680.77	2,320,559.16	819,323.04	702,901.04
合同负债	1,959.49			
应付职工薪酬	98,706.75	92,178.50	22,904.36	19,235.42
应交税费	125,259.63	127,365.66	54,020.54	27,621.63
其他应付款(合计)	707,464.28	869,848.43	523,946.64	278,682.43
应付利息		15,531.30	9,527.94	9,301.61
应付股利	4,671.58	5,362.21	454.10	564.17
其他应付款		848,954.91	513,964.60	268,816.65
一年内到期的非流动负债	976,269.31	725,630.94	336,071.42	552,187.90
其他流动负债	58,480.20	49,925.75	1,329.71	1,123.76
<b>流动负债合计</b>	<b>11,815,233.61</b>	<b>10,928,623.42</b>	<b>5,347,190.84</b>	<b>4,700,092.74</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	3,213,624.18	2,179,898.03	1,324,313.23	859,100.44
应付债券	680,000.00	597,114.21	409,546.91	16,000.00
长期应付款(合计)		44,776.38	70,899.80	27,000.00
长期应付款	60,992.96	37,857.48	70,899.80	27,000.00
专项应付款		6,918.90		
预计负债	487.73	177.72		
递延所得税负债	82,963.22	69,750.31	2,354.77	1,876.41
递延收益-非流动负债	8,162.35	8,228.61	4,170.97	3,766.09
其他非流动负债	1,048.72	1,062.93	1,062.93	1,062.93

非流动负债合计	4,047,279.15	2,901,008.19	1,812,348.61	908,805.88
负债合计	15,862,512.77	13,829,631.61	7,159,539.45	5,608,898.61
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	828,515.50	727,350.00	201,500.00	201,500.00
其它权益工具	100,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
永续债	100,000.00	200,000.00	200,000.00	
资本公积金	265,927.61	259,328.56	114,131.16	115,427.66
其它综合收益	214,855.90	221,175.61	54,841.08	30,114.47
专项储备	6,493.52	3,702.01	3,654.68	3,055.64
盈余公积金	61,003.75	46,713.99	33,652.23	21,765.30
未分配利润	514,104.31	547,525.74	570,633.96	423,268.04
归属于母公司所有者权益合计	1,990,900.59	2,005,795.91	1,178,413.11	995,131.11
少数股东权益	2,357,953.37	1,184,975.34	582,641.02	60,619.19
所有者权益合计	4,348,853.96	3,190,771.24	1,761,054.13	1,055,750.30
负债和所有者权益总计	20,211,366.73	17,020,402.85	8,920,593.58	6,664,648.92

### 1、资产情况

近年公司资产总额逐年增长，2019年起始，市政路桥成为公司全资子公司并纳入公司合并范围，公司资产规模大幅增加。公司资产中流动资产占比较高，2019年末及2020年末，流动资产占比分别为78.65%和78.38%。

2019年末及2020年末，公司流动资产分别为1338.62亿元和1587.42亿元，主要由存货、货币资金、应收账款及其他应收款等构成。截至2020年末，公司存货账面价值为746.13亿元，主要包括建筑施工项目已完工未结算款310.48亿元、在建房地产开发产品360.50亿元及已完工房地产开发产品56.23亿元等；货币资金总体呈上升趋势，2020年末货币资金为299.75亿元；公司应收账款规模较大，2020年末应收账款余额为296.02亿元，较上期末提升19.74%，本期应收账款周转率为3.88次；截至2020年末，公司其他应收款账面余额为138.17亿元，主要为各项工程履约金及往来款等。

公司非流动资产逐年增长，2019年末及2020年末，公司非流动资产分别为363.42亿元和433.72亿元，主要由长期应收款、投资性房地产、长期股权投资及固定资产等构成。截至2020年末，公司长期应收款账面余额123.20亿元，计提坏账准备0.38亿元，长期应收款账面价值为122.82亿元；公司投资性房地产2020年末账面价值为104.38亿元，采用公允价值计量，其中房屋、建筑物账面价值为76.70亿元，土地使用权账面价值为27.67亿元；固定资产2020年末账面价值56.80亿元，主要为房屋、建筑物和机械设备等；公司长期股权投资2020年末余额为67.88亿元，主要是对BJJG环境发展有限责任公司、

北京怡城置业有限公司等联营企业的投资，且采用权益法核算确认投资损益和其他权益变动增加。

## 2、资本结构情况

2019年市政路桥成为公司全资子公司并纳入公司合并范围，公司所有者权益大幅增长，2019年末公司所有者权益为319.08亿元，主要由少数股东权益、未分配利润、实收资本和资本公积等构成。2020年末，公司所有者权益为434.89亿元。

截至2019年末，公司少数股东权益为118.50亿元，占比37.14%；实收资本为72.74亿元，其中，2019年11月7日市政路桥无偿划入公司，因发生同一控制合并，公司期初实收资本由20.15亿元增加至42.64亿元，同时公司以未分配利润转增资本30亿元，以资本公积转增资本950万元；截至2020年末，公司少数股东权益为235.80亿元，实收资本为82.85亿元，未分配利润为51.41亿元，资本公积为26.59亿元，其他权益工具为10.00亿元，其他权益工具系2017年公司发行的债权融资计划（永续债）

## 3、负债情况

2017年-2020年，公司负债总额逐年增长，其中因2019年市政路桥成为公司全资子公司并纳入公司合并范围，负债总额增长显著。负债总额中流动负债占比较高，其中2019年末公司负债总额为1382.96亿元，流动负债占比79.02%。截至2020年末，公司负债总额增至1587.42亿元，流动负债占比为74.49%。

公司流动负债呈增加趋势，2019年末和2020年末，流动负债分别为1092.86亿元和1181.52亿元。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项及其他应付款构成，其中，2020年末公司短期借款为194.60亿元，主要为补充流动资金借款；应付账款为474.44亿元，主要由应付劳务分包款及应付材料款等组成；预收款项266.57亿元，主要来自大型工程的业主方预付工程款、房地产业务所形成的预收售房款等；2020年末其他应付款为70.75亿元，主要为项目保证金、履约款和往来款等。

公司非流动负债规模近年增加较快，2019年末和2020年末非流动负债分别为290.10亿元和404.73亿元。其中，长期借款分别为217.99亿元和

321.36 亿元，大幅增长主要由于公司为满足 PPP 项目及房地产开发项目建设资金需要而大幅增加长期借款所致；应付债券分别为 59.71 亿元和 68.00 亿元。

## (二) 利润表

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>营业总收入</b>	<b>10,551,210.91</b>	<b>9,566,793.89</b>	<b>4,725,870.74</b>	<b>4,182,184.52</b>
营业收入	10,551,210.91	9,566,793.89	4,725,870.74	4,182,184.52
<b>营业总成本</b>	<b>10,316,550.98</b>	<b>9,400,106.95</b>	<b>4,628,051.65</b>	<b>4,129,982.69</b>
营业成本	9,672,553.30	8,656,126.48	4,204,632.38	3,749,837.98
税金及附加	52,899.04	122,893.04	43,267.58	51,718.58
销售费用	39,676.82	37,322.72	12,753.30	16,481.18
管理费用	315,018.75	292,652.73	175,023.11	223,168.20
研发费用	105,579.85	90,022.61	52,969.04	
财务费用	130,823.23	201,089.38	129,117.20	61,716.38
其中：利息费用	167,761.07	206,455.53	202,496.83	
减：利息收入	29,622.45	36,391.65	16,538.50	
加：其他收益	11,011.70	8,694.49	2,932.30	2,727.40
投资净收益	24,445.98	36,789.49	21,235.73	33,038.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17,749.80	8,212.19	19,009.43	29,419.98
公允价值变动净收益	48,001.69	10,809.44	6,706.05	-13,765.13
资产减值损失	-66,135.81	-40,420.38	10,289.03	27,060.36
信用减值损失	-721.94			
资产处置收益	1,482.18	46,301.80	2,775.68	2,752.78
<b>营业利润</b>	<b>252,743.72</b>	<b>228,861.77</b>	<b>131,468.85</b>	<b>76,955.80</b>
加：营业外收入	9,800.33	13,977.87	2,858.26	2,617.61
减：营业外支出	8,892.98	7,486.05	1,592.17	2,527.18
<b>利润总额</b>	<b>253,651.06</b>	<b>235,353.59</b>	<b>132,734.95</b>	<b>77,046.23</b>
减：所得税	67,844.58	65,773.41	18,840.50	18,765.50
<b>净利润</b>	<b>185,806.48</b>	<b>169,580.18</b>	<b>113,894.45</b>	<b>58,280.73</b>
持续经营净利润	185,806.48	169,580.18	113,894.45	58,280.73
减：少数股东损益	66,312.96	54,508.11	21,990.24	17,922.32
归属于母公司所有者的净利润	119,493.53	115,072.07	91,904.21	40,358.40
加：其他综合收益	-7,365.80	40,059.56	24,789.31	10,858.86
<b>综合收益总额</b>	<b>178,440.69</b>	<b>209,639.74</b>	<b>138,683.76</b>	<b>69,139.59</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	65,266.86	55,641.39	22,052.95	17,912.01
<b>归属于母公司普通股股东综合收益总额</b>	<b>113,173.83</b>	<b>153,998.35</b>	<b>116,630.81</b>	<b>51,227.58</b>

受益于营业总收入规模的增加，2017 年-2020 年，公司利润总额增加明显，分别为 7.70 亿元、21.91 亿元、23.54 亿元和 25.37 亿元；同期，公司投资收益分别为 3.30 亿元、2.82 亿元、3.68 亿元和 2.44 亿元，主要为权益法核算的长期股权收益和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间

的投资收益。2019年公司资产处置收益规模较大，主要为当年三虎桥土地被收储收益。2017年-2020年，公司净资产收益率分别为4.79%、8.46%、7.23%和5.98%，小幅波动。

2020年末，公司实现营业收入和利润总额分别为1,055.12亿元和25.37亿元，同比分别增长10.29%和7.77%。随着国内疫情得到有效控制，公司项目复工复产加速，同时2019年11月公司与市政路桥合并重组完成后，公司业务结构得到进一步优化，在下游基建投资快速回升及房地产投资明显改善的背景下，公司收入及利润有望继续保持增长。

### (三) 现金流量表

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	10,578,213.05	10,570,711.87	4,159,801.84	3,926,883.93
收到的税费返还	14,391.54	6,975.47	2,726.37	1,047.51
收到其他与经营活动有关的现金	1,325,981.76	1,326,957.43	424,292.28	206,440.69
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>11,918,586.35</b>	<b>11,904,644.77</b>	<b>4,586,820.49</b>	<b>4,134,372.13</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	8,696,839.82	9,021,191.33	3,644,874.66	3,618,007.39
支付给职工以及为职工支付的现金	705,205.61	677,759.61	300,687.03	263,870.14
支付的各项税费	344,542.56	369,041.35	134,376.06	201,435.50
支付其他与经营活动有关的现金	1,573,920.87	1,284,510.38	447,332.82	459,396.70
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>11,320,508.87</b>	<b>11,352,502.67</b>	<b>4,527,270.57</b>	<b>4,542,709.73</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>598,077.48</b>	<b>552,142.10</b>	<b>59,549.91</b>	<b>-408,337.60</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	576,190.99	538,927.55	122,500.13	412,633.70
取得投资收益收到的现金	38,354.70	47,515.08	5,272.86	9,995.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32,923.85	1,104.97	2,520.83	5,983.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,076.80	69.99	15.05	
收到其他与投资活动有关的现金	578,684.70	120,368.82	2,409.68	38,121.35
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,227,231.04</b>	<b>707,986.41</b>	<b>132,718.55</b>	<b>466,733.70</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	113,561.54	77,059.89	43,643.48	49,418.16
投资支付的现金	1,032,438.58	843,525.37	260,077.80	505,588.12
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,490.80	89,999.48		4,559.02
支付其他与投资活动有关的现金	1,066,442.31	173,756.00	69,343.35	31,500.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,213,933.23</b>	<b>1,184,340.74</b>	<b>373,064.63</b>	<b>591,065.31</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-986,702.19</b>	<b>-476,354.33</b>	<b>-240,346.08</b>	<b>-124,331.61</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	1,155,734.58	204,919.33	517,308.33	208,261.93

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	155,734.58		517,308.33	7,815.00
取得借款收到的现金	5,747,390.29	4,463,960.22	3,680,237.67	2,871,084.80
收到其他与筹资活动有关的现金	24,822.07	4,158.00	19,625.00	60.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,927,946.94</b>	<b>4,673,037.55</b>	<b>4,217,171.00</b>	<b>3,079,406.74</b>
偿还债务支付的现金	5,115,820.67	3,781,962.70	3,094,873.07	1,926,346.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	449,328.10	520,778.16	181,245.28	119,229.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,741.69	50,646.91	25,900.81	354.80
支付其他与筹资活动有关的现金	505,132.97	420,690.87	82,583.96	394,705.54
筹资活动现金流出小计	6,070,281.75	4,723,431.73	3,358,702.31	2,440,281.64
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>857,665.19</b>	<b>-50,394.18</b>	<b>858,468.69</b>	<b>639,125.09</b>
汇率变动对现金的影响	-14,777.86	1,213.85	2,570.16	-2,738.03
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>454,262.61</b>	<b>26,607.43</b>	<b>680,242.67</b>	<b>103,717.85</b>
<b>期初现金及现金等价物余额</b>	<b>2,474,540.05</b>	<b>2,447,932.62</b>	<b>785,449.50</b>	<b>681,731.65</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,928,802.67</b>	<b>2,474,540.05</b>	<b>1,465,692.16</b>	<b>785,449.50</b>

2017年-2020年，公司经营活动产生的现金流量净额总体呈逐年增加趋势，分别为-40.83亿元、-0.05亿元、55.21亿元和59.81亿元，2019年及2020年均有所改善；同期，现金收入比分别为93.90%、96.48%、110.49%和100.26%，处于较好水平。

公司近年投资活动现金流呈大规模净流出状态，且净流出规模有所扩大，主要系公司追加对联营建筑企业的投资和对参股房地产企业的投资所致。2017年-2020年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为63.91亿元、77.66亿元、-5.04亿元和85.77亿元。2019年筹资活动产生的现金流净额为负，主要为当年分配利润支出的现金流较多所致。

随着国内疫情得到控制，预计公司建筑施工业务项目回款及房地产开发业务销售、回款将有望大幅回升，将有助于公司经营性现金流的改善，同时投资类项目资金支出规模的增加使得公司仍将保持较高的的外部融资依赖度。

#### （四）财务指标分析

2017年-2020年末，公司流动比率和速度比率有所波动。公司流动比率分别为1.38、1.22、1.34和1.34；公司速动比率分别为0.65、0.61、0.71和0.93。

2017年-2019年，公司EBITDA分别为19.97亿元、47.11亿元和54.09亿元；EBITDA利息倍数分别为1.61倍、1.74倍和1.70倍；全部债务/EBITDA分别为17.01倍、12.49倍和12.69倍。



公司融资渠道畅通，银行授信额度充足。截至 2020 年末，本公司获得招商银行、交通银行等多家金融机构的授信总额 2584 亿元，其中已使用授信额度 914 亿元，未使用的授信额度为 1670 亿元。公司严格按照规定使用授信额度，按时偿还到期债务，未发生违约情形。2020 年度，公司按时偿还银行贷款，未发生贷款展期。

## 五、企业信用及涉诉情况

**国家企业信用信息公示系统**  
National Enterprise Credit Information Publicity System

北京建工集团有限责任公司 行政 (在业, 开业, 在册)

统一社会信用代码: 911100001011328547  
注册号: 110000005019596  
法定代表人: 姜军  
登记机关: 北京市市场监督管理局  
成立日期: 1993年11月17日

行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	详情
1	京建法罚(市)字[2019]第020308号			北京市住房和城乡建设委员会	2019年12月20日	2019年12月20日	查看详情
2	京建法罚(市)字[2019]第020337号			北京市住房和城乡建设委员会	2019年11月8日	2019年11月8日	查看详情
3	京建法罚(市)字[2019]第020366号			北京市住房和城乡建设委员会	2019年11月5日	2019年11月5日	查看详情
4	京朝城管罚字(2018)010163号			朝阳区城管执法监察局	2018年10月15日	2018年10月15日	查看详情
5	门头沟区罚决字(2018)0154号			门头沟区消防支队	2018年6月29日	2018年6月29日	查看详情

BJJG 行政处罚记录如下：

通过查询中国执行信息公开网站，BJJG 被执行信息如下：

通过反洗钱系统查询，BJJG 查询结果为未命中。

**综合查询被执行人**

被执行人姓名/名称: 北京建工集团有限责任公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: fmsxz

验证码正确!

查询

**查询结果**

序号	姓名	立案时间	案号	查看
1	北京建工集团有限责任公司	2017年6月23日	(2017)京0102执5765号	查看
2	北京建工集团有限责任公司	2021年3月19日	(2021)京02执511号	查看
3	北京建工集团有限责任公司	2021年3月31日	(2021)云0111执4929号	查看
4	北京建工集团有限责任公司	2021年3月26日	(2021)京0102执6644号	查看
5	北京建工集团有限责任公司	2021年4月1日	(2021)京02执528号	查看
6	北京建工集团有限责任公司	2021年4月7日	(2021)京02执584号	查看
7	北京建工集团有限责任公司	2021年4月15日	(2021)京0105执15953号	查看
8	北京建工集团有限责任公司	2013年10月17日	2013年丰执字第07901号	查看
9	北京建工集团有限责任公司	2013年10月17日	2013年丰执字第07896号	查看
10	北京建工集团有限责任公司	2014年5月26日	2014年丰执字第03946号	查看

客户类型的值必须为：自然人，机构。

自然人证件类型必须为：身份证、外籍护照、回乡证、中国护照、军官证、士兵证、其他、户口本、文职、警官、军官退休证、文职退休证、离休证、香港居民身份证、外国人永久居留证、港澳台通行证、居住证、社保卡、台胞证、警官退休证

机构证件类型必须为：技术监督局代码、营业执照、行政机关、社会团体、军队、武警、下属机构、基金会、其他机构、事业单位法人证书、律师事务所执业许可证、医疗机构执业许可证、批文、TOT证件、车站职业许可证、社会团体法人登记证书、统一社会信用代码、金融机构代码、法人登记证、工会法人资格证书、登记证书、组织机构代码证、合同编号、其他公司信托计划代码

4.是否命中，1为命中，0为未命中，空时看查询状态与描述。

[模板下载 template.xlsx](#)

[请点击此处下载结果! 20210418214426827\(1559595546\)template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	淄博市城市资产运营有限公司	统一社会信用代码	91370300755424389Q	2021/4/18 21:44:27	0000		0
2	机构	北京建工集团有限责任公司	统一社会信用代码	911100001011328547	2021/4/18 21:44:27	0000		0



经集团暂停续作客户清单系统查询，BJJG 未在暂停续作客户名单内。

通过国家税务局网站进行查询，无重大税收违法情况。

通过百度搜索，未见负面舆情。

## 六、总结

公司是北京市国资委下属大型建筑企业，2019 年 11 月北京市政路桥集团有限公司的国有资产被无偿划转至 BJJG，公司产业结构进一步优化，行业地位将更加突出，综合财务实力极强；公司建筑施工业务拥有市政、公路及房屋建筑施工总承包特级及多项专业承包一级资质，自成立以来承建多项国家重点大型项目，施工经验丰富，技术水平高，在我国建筑市场具有很强的市场竞争力。

近年公司建筑施工业务新签订单逐年增长，在手合同额规模大，为未来业务发展提供了很强保障。

## 第四节 基金管理人-BJJG 投资发展有限责任公司

### 一、公司情况

#### (一) 基本情况

名称	BJJG 投资发展有限责任公司
注册地址	北京市朝阳区安慧北里逸园 17 号楼(17-15)内 305 室
成立时间	2015 年 10 月 20 日
法定代表人	汪勇
注册资本(元)	80000 万元人民币
组织类别	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110000MA001C97X4
经营范围	项目投资；投资管理；企业管理；经济贸易咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

建工投资自 2015 年成立以来，始终肩负着投资引擎的重要使命，秉承“赋能城市发展，创造美好生活”的愿景，积极探索契合集团公司业务、符合市场营销型投资公司定位的投资机会。近年来，国内宏观政策调控不断，投资公司积极适应市场趋势变化，调整投资策略。通过对标建筑行业国有投资公司及金融机构，参考和借鉴其先进的业务模式和投资理念，结合集团公司和投资公司的战略规划，坚守“控风险、保收益、促协同”的原则，展开了卓有成效的投资。

公司重点关注市政基础设施建设、地产投资、节能环保等领域，依托 BJJG 集团全产业链优势，已在北京、河南、山西、浙江等地区开展了投资业务，参与投资了北京市通州文化旅游区 12 平方公里基础设施项目、原阳 PPP 项目、山

西综改 PPP 项目、宁波余姚地产项目、杭州余杭房地产项目、昆明小街房地产



项目、太原某超高层商业综合体项目等一批优质项目,投资规模超过百亿元。

(二) 股东结构

二、业务情况

(一) 不动产投资

1、房地产投资

重点关注以地产为底层资产的投资业务。既可以以投资股权的形式参与项目,也可以作为项目的债权人对项目进行出资。

2、基础设施建设投资

重点关注地级市及以上城市或百强县(政府一般公共预算收入(本级)不低于 20 亿元。)此类业务形式主要包括 PPP(含 BOT)、F-EPC。

## (二) 产业投资

“十四五”期间, BJJG 集团将形成“三主业、一培育”的业务格局。主业为建筑与市政工程、房地产业和节能环保业, 培育业务为健康养老业。在此背景下, BJJG 集团将加大在节能、环保、康养以及养老等产业领域的投入, 产业升级转型需求迫切。截至目前集团已在该领域投资多家公司, 其中德林海、通源环境已实现 IPO, 另有多家被投资企业正在准备上市。

## (三) 基金业务

公司旗下的 BJJG 京信基金管理公司, 拥有在基金业协会备案通过的私募基金管理人牌照, 基金管理规模超过 200 亿元。京信基金可为合作伙伴提供全方位的服务, 其中重点包括 ABN 以及基金债等业务, 帮助合作方解决表外融资, 降低负债率等问题。

## 三、企业涉诉情况

国家企业信用信息公示系统  
National Enterprise Credit Information Publicity System

北京建工投资发展有限责任公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91110000MA001C97X4  
注册号:  
法定代表人: 江勇  
登记机关: 北京市市场监督管理局  
成立日期: 2015年10月20日

基础信息 | 行政许可信息 | **行政处罚信息** | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信企业名单 (黑名单) 信息

行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	详情
暂无行政处罚信息							

共查询到 0 条记录共 0 页

建工投资无行政处罚记录。

通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询，无被执行信息。

- 1.使用说明，请使用模板填充数据，上传模板表格文件，点击[检查]等待结果。
  - 2.模板文件中【序号】列要求必填，且序号为数字从1开始不能重复。
  - 3.客户类型（个人客户、机构客户）、客户姓名、证件类型、证件号为必填列。
- 其中：  
客户类型的值必须为：自然人，机构。

自然人证件类型必须为：身份证、外籍护照、回乡证、中国护照、军官证、士兵证、其他、户口本、文职、警官、军官退休证、文职退休证、离休证、香港居民身份证、外国人永久居留证、港澳台通行证、居住证、社保卡、台胞证、警官退休证

机构证件类型必须为：技术监督局代码、营业执照、行政机关、社会团体、军队、武警、下属机构、基金会、其他机构、事业单位法人证书、律师事务所执业许可证、医疗机构执业许可证、批文、TOT证件、血站职业许可证、社会团体法人登记证书、统一社会信用代码、金融机构代码、法人登记证、工会法人资格证书、登记证书、组织机构代码证、合同编号、其他公司信托计划代码

4.是否命中，1为命中，0为未命中，空时看查询状态与描述。

[模板下载 template.xlsx](#)

[请点击此处下载结果！20210419104851640\(1755192844\)template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	北京建 工投资 发展有 限责任 公司	统一社 会信用 代码	91110000MA001C97X4	2021/4/19 10:48:51	0000		0

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 北京建工投资发展有限责任公司

统一社会信用代码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: tc2b

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 北京建工投资发展有限责任公司相关的结果。

通过反洗钱系统查询，建工投资查询结果为未命中。

经集团暂停续作客户清单系统查询，建工投资未在暂停续作客户名单内。

通过国家税务总局网站进行查询，无重大税收违法情况。

通过百度搜索，未见负面舆情。

中国信达集团大数据平台  
集团暂停续作客户清单

客户名称: 投资发展有限责任公司

客户编号	客户名称	相关项目名称	客户类型	项目所属单位	暂停续作原因
无数据					

说明:  
根据《中国信达关于对集团内逾期、展期及还款计划类型项目涉及客户后续续作业务有关事项的通知》(信信达【2020】95号)要求,系统的暂停续作客户清单中涵盖客户如下:  
(1) 信达集团范围内逾期项目,不做续作,该项目的合同主体及所属集团客户纳入暂停续作清单;  
(2) 信达集团范围内的展期项目,展期协议生效日至项目首次正常履约期间,该项目的合同主体纳入暂停续作清单;  
(3) 信达集团范围内的还款计划逾期项目,还款计划逾期日至项目首次正常履约期间,该项目的合同主体纳入暂停续作清单。  
合同主体包括:主债务人、共同债务人、保证人。

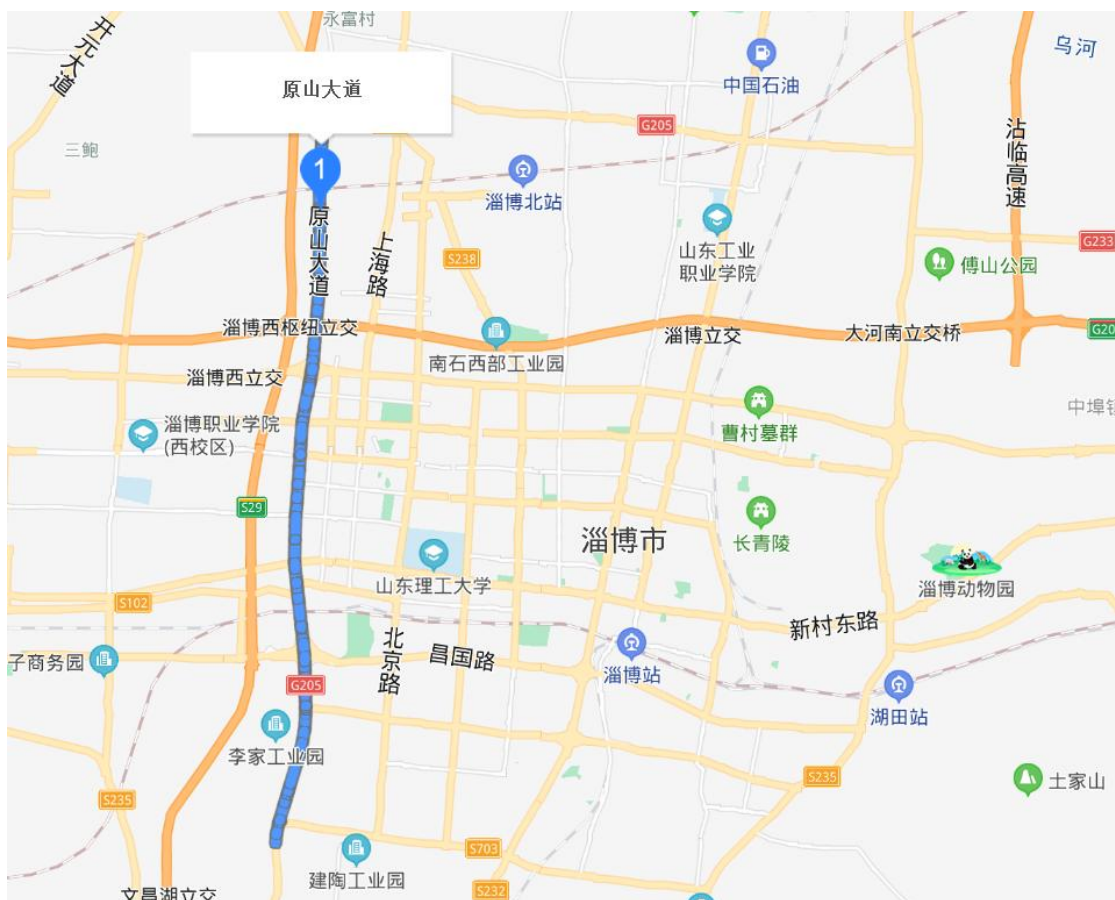
## 第五节 用款项目分析

### 一、项目概况

ZB市对城市快速路网建设项目进行招标，招标人为为ZB市城市资产运营有限公司。

- 1、工程名称：ZB市城市快速路网建设项目（一期）；
- 2、建设地点：ZB市；
- 3、本次中标标段：标段一原山大道快速路
- 3、建设规模：

原山大道(济青高速至昌国路段)快速化改造，全长约7.89km，其中主路高架桥长约3.97km，地面段长约3.92km；部分鲁泰大道(ZB西至滨莱高速段)快速路改造，长约1.7km，全部为地面快速路。原山大道主路高架桥自中润大道北至新村路以南。工程包含原山大道和鲁泰大道主路（高架桥和地面段）、辅路、



匝道、雨污水管线、道路照明、交通工程、绿化等。投资额约：274794万元。

## 二、项目投入资金安排

项目预计总投资为 27.4794 亿元，其中建安工程费 17.6 亿元。项目具体资金投入安排如下：

项目建安费为 16.72 亿元（按照业主方要求在总建安工程费 17.6 亿元下浮 5%），在项目建设期内项目公司按建安工程费的 70% 来支付工程进度款，即建安费用合计不超过 70%（11.70 亿元）由项目公司负责筹措（其中 60% 由我司募集资金并通过产业基金出资进入，10% 由业主方 ZB 城资出资进入）。剩余 30% 建安工程费由 BJJG 负责出资，具体以相关协议约定为准。

## 三、项目回款安排

该项目建设期 2 年（建设期计息不付息），回款期 5 年。工程回款在项目竣工验收合格进入付款期后由业主方支付，其中工程回款包括建设期投资收益、回款期投资收益及建安工程费。具体支付安排如下：

### 1、建设期投资收益

建设期内计算投资收益但不支付，在进入回款期之后第一年，由业主方向项目公司一次性支付全部建设期内的投资收益，具体以双方相关协议约定为准。

### 2、建安工程费及回款期投资收益

在进入回款期之日起 5 年内全部支付完毕。业主方在进入回款期后的每年依次支付投资回款的 30%、30%、20%、10%、10% 及对应的回款期投资收益，具体以双方相关协议约定为准。

## 四、信托计划还款来源

本项目还款来源为有限合伙企业的投资收益分配，最终来源为业主方 ZB 城运向项目公司支付的投资回款、转让持有的有限合伙企业 LP 份额的转让价款以及通过有限合伙企业转让有限合伙企业持有的项目公司股权或对项目公司永续债权投资资金的返还。

## 五、信托计划资金安排

信托资金通过认购产业基金 LP 份额，用于向项目公司进行投资。其中项目



公司注册资本不超过 100 万元（以最终实际金额为准），产业基金持有项目公司 95% 股权并计入注册资本，剩余信托资金对项目公司永续债权式权益投资，最终用于支付项目建安工程费。

## 第六节 区域分析

### 一、山东省情况分析

#### （一）概况

山东省，华东地区的一个沿海省份，简称鲁，省会济南，自北而南与河北、河南、安徽、江苏 4 省接壤。

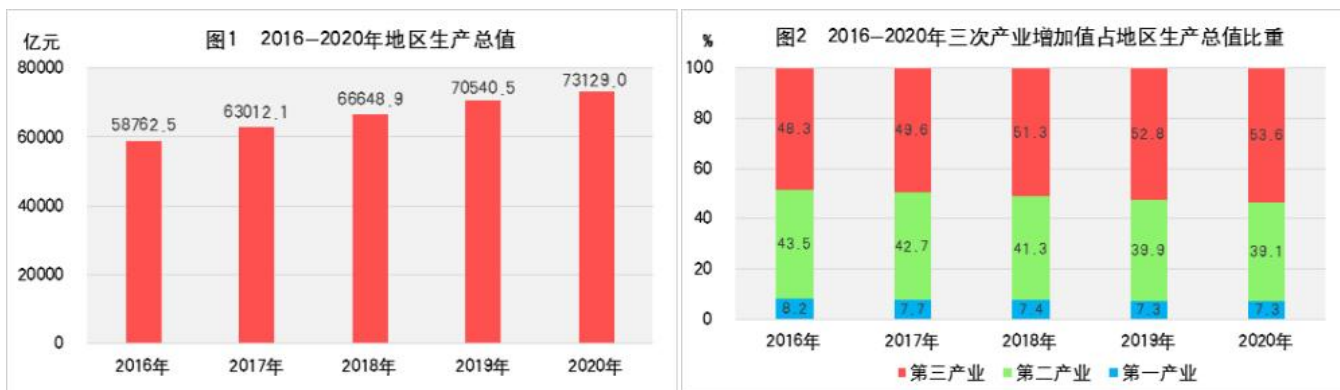
山东中部山地突起，西南、西北低洼平坦，东部缓丘起伏，地形以山地丘陵为主，东部是山东半岛，西部及北部属华北平原，中南部为山地丘陵，形成以山地丘陵为骨架，平原盆地交错环列其间的地貌，类型包括山地、丘陵、台地、盆地、平原、湖泊等多种类型；地跨淮河、黄河、海河、小清河和胶东五大水系；属暖温带季风气候。

截至 2020 年底，山东省辖济南、青岛、ZB、枣庄、东营、烟台、潍坊、济宁、泰安、威海、日照、临沂、德州、聊城、滨州、菏泽 16 个设区市，县级政区 137 个（市辖区 57 个、县级市 27 个、县 53 个），乡镇级政区 1824 个（街道 669 个、乡 68 个、镇 1087 个）。



#### （二）经济情况

2020 年全省实现生产总值 73129.0 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.6%。分产业看，第一产业增加值 5363.8 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 28612.2 亿元，增长 3.3%；第三产业增加值 39153.1 亿元，增长 3.9%。三次产业结构由上年的 7.3：39.9：52.8 调整为 7.3：39.1：53.6。



城镇新增就业 122.7 万人。其中，失业人员再就业 48.0 万人，困难群体再就业 7.5 万人。城镇登记失业率为 3.10%，比上年降低 0.19 个百分点。居民消费价格比上年上涨 2.8%。其中，消费品价格上涨 4.2%，服务项目价格上涨 0.4%；食品价格上涨 12.1%，非食品价格上涨 0.4%。农业生产资料价格上涨 5.6%，农产品生产者价格上涨 8.7%。工业生产者出厂价格下降 1.9%，购进价格下降 2.5%。

### （三）财政状况

2020 年山东省地方一般公共预算收入 6559.9 亿元，比上年增长 0.5%。其中，税收收入 4757.6 亿元，下降 1.9%，占比为 72.5%。地方一般公共预算支出



11231.2 亿元，增长 4.6%。其中，民生支出占比为 79.4%。

社会融资规模增量 20108 亿元，是上年的 1.5 倍，增量创历史新高。年末金融机构本外币存款余额 118349.4 亿元，比上年增长 13.0%，比年初增加 13610.5 亿元。年末金融机构本外币贷款余额 97880.6 亿元，增长 13.4%，增加 11555.0 亿元。其中，涉农贷款余额 29580.4 亿元，增长 9.6%，增加 2768.3 亿

元；小微企业贷款余额 17096.7 亿元，增长 12.2%，增加 1888.3 亿元，其中，普惠小微贷款余额 8176.8 亿元，增长 40.1%，增加 2345.3 亿元。

## 二、ZB 市情况分析

### （一）概况

ZB 市位于山东省中部，南依泰沂山麓，北濒九曲黄河，西邻省会济南，东接潍坊、青岛，是具有地方立法权的“较大的市”。辖张店、淄川、博山、周村、临淄 5 个区，桓台、高青、沂源 3 个县和 ZB 高新技术产业开发区、ZB 经济开发区、文昌湖省级旅游度假区，总面积 5965 平方公里，常住人口 469.7 万人。2019 年，全市地区生产总值实现 3642.4 亿元，增长 3.5%，人均 GDP11236 美元；一般公共预算收入实现 368.7 亿元，扣除减费降税因素同比增长 6.1%；城镇和农村居民人均可支配收入分别达到 45237 元、19916 元，分别增长 7%和 9%。



作为工矿业开发较早的地区之一，近现代工业发展历史已超过 110 年，工业文明浸润深、氛围浓，市民工业素养高，产业门类全、配套能力强，全国 41 个工业行业大类中有 39 个在 ZB 实现了规模化发展，90 多种产品产销量居全国前 3 位，形成了以石油化工、精细化工、医药和医疗器械、纺织、建材以及新材料、电子信息、汽车及机电装备等为主导的现代产业体系。尤其是化工产业积淀深厚，是国内化工产业配套最为完善的地级市。2017 年跻身全国首批老工业城市和资源型城市产业转型升级示范区，先后被命名为新材料名都、中国膜谷、国家级新材料成果转化及产业化基地和国家火炬计划生物医药、功能玻璃、泵类、聚氨酯特色产业基地。ZB 陶瓷生产史已逾万年，是中国五大瓷都之一、中国琉璃之乡，有“ZB 陶瓷·当代国瓷”的美誉。

近年来，抢抓全省加快推进新旧动能转换重大机遇，聚力做好“以创新绿色、动能转换优存量，以着眼未来、高端引领扩增量”两篇文章，按照优化技术工艺、优化产品体系、优化产品质量、优化产业链条、优化经济效益“五个优化”的思路加快传统产业转型升级，组织实施新材料、智能装备、新医药、

电子信息“四强”产业攀登计划，聚力打造全国新型工业化强市。2019年，全市规模以上工业增加值比上年增长1.3%，高新技术产业产值占规上工业总产值比重达36%，高技术制造业增加值、营业收入、利润分别比上年增长9.1%、9.1%、3%。“四强”产业发展迅速，产业增加值增长5.3%，占全市规上工业增加值比重达42.4%。

## （二）经济情况

近年来，受产业转型和数据修订等因素影响，ZB市部分经济财政指标规模和增速呈波动态势，2017-2019年，ZB市分别实现地区生产总值4,781.3亿元、5,068.4亿元和3,642.4亿元，规模有所波动，增速分别为7.4%、6.1%和3.5%，逐年下降；一般公共预算收入分别为361.6亿元、385.2亿元和368.7亿元，规模有所波动，其中2019年呈负增长趋势，主要是受减税降费等因素影响所致。产业结构方面，ZB市三次产业结构由2017年的3.1:52.1:44.8调整至2019年的4.1:49.9:46.0。

作为依托资源兴起的老工业城市，ZB市工业门类齐全，工业体系涉及化工、医药、建材、纺织等35个主要工业领域，2017-2019年，ZB市规模以上工业增加值保持增长，但增速有所波动，受产业转型等因素影响，2019年ZB市规模以上工业增加值增速降至1.3%；固定资产投资方面，近年来增速有所波动，其中，2019年增速大幅下降至-44.6%，主要系2019年ZB市装备制造业投资、现代服务业投资、基础设施投资、民间投资和工业技改投资分别下降67.5%、27.3%、60.4%、45.3%和56.6%所致；社会消费品零售总额方面，近年来增速逐年下降，但保持较高水平。

根据ZB市统计局发布的《2020年全年ZB市生产总值初步核算结果》，2020年ZB市生产总值为3,673.54亿元，同比增长2.5%。其中，第一产业增加值为157.18亿元，同比增长2.8%；第二产业增加值为1,777.15亿元，同比增长3.1%；第三产业增加值为1,739.21亿元，同比增长1.8%。

## （三）财政状况

2020年ZB市市一般公共预算收入321.54亿元，完成调整预算的100.66%，下降12.78%，剔除减税降费等因素后同口径增长3.48%。一般公共预算支出522.69亿元，完成调整预算的101.16%，增长4.59%。市级一般公共预算收入

46.05 亿元，完成调整预算的 101.97%，下降 18.02%。一般公共预算支出 132.69 亿元，完成调整预算的 100.59%，下降 6.89%。

2020 年全市政府性基金预算收入 370.03 亿元，完成调整预算的 102.39%，增长 19.75%。政府性基金预算支出 425.06 亿元，完成调整预算的 100.53%，增长 35.32%。市级政府性基金预算收入 69.27 亿元，完成调整预算的 103.06%，下降 19.04%。政府性基金预算支出 63.15 亿元，完成调整预算的 100.08%，下降 27.6%。

2020 年全市社会保险基金预算收入 153.99 亿元，完成调整预算的 100.51%，增长 5.18%。社会保险基金预算支出 162.51 亿元，完成调整预算的 100.2%，增长 19.63%。市级社会保险基金预算收入 102.26 亿元，完成调整预算的 100.4%，增长 4.62%。社会保险基金预算支出 110.54 亿元，完成调整预算的 100.13%，增长 22.24%。

#### （四）政府债务情况

ZB 市 2020 年度地方政府债务限额 793.88 亿元（含沂源县 39.28 亿元、高青县 47.91 亿元）。2020 年底，全市地方政府债务余额 775.1 亿元（含沂源县 38.84 亿元、高青县 47.19 亿元）。2020 年，山东省下达 ZB 市地方政府债券 191.75 亿元，市级留用 35.07 亿元，分配区县 156.68 亿元。

2020 年政府负债率 21.10%，政府债务率 114.80%。总体看，ZB 市债务存量规模适中，风险总体可控，具备一定的再融资举债能力。

## 第七节 交易方案

### 一、信托要素

- 信托计划名称：央企信托·XXXX 号集合资金信托计划
- 信托类型：集合资金信托计划
- 产品类型：投资类
- 风险等级：R3(中等风险)
- 委托人：合格投资者
- 受托人：央企国际信托有限责任公司

- 交易对手：ZB 市城市资产运营有限公司/BJJG 集团有限责任公司
- 信托规模：存续规模不超过人民币 10 亿元（不含 10 亿元，以实际募集的资金为准）；
- 信托期限：无固定期限，可分期设立。各期信托计划初始投资期限为 2 年，初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资周期，受托人有权根据信托财产管理运用情况在投资满 2 年之日和其后每个投资周期到期之日提前部分或全部终止信托计划；
- 信托资金用途：用于认购产业基金的 LP 份额，资金最终用于对“ZB 市城市快速路网建设项目（一期）标段一原山大道快速路建设项目”的项目公司进行投资，其中项目公司注册资本不超过 100 万元（以最终实际金额为准），产业基金持有项目公司 95% 股权并计入注册资本，剩余信托资金对项目公司永续债权式权益投资，最终用于支付项目建安工程费；
- 闲置资金用途：闲置资金可用于投资具有低风险高流动特点的产品，如货币基金以及银行短期理财产品等等；
- 预期投资收益：【】%/年；
- 受益人业绩比较基准：待定；
- 信托报酬率：固定信托报酬率不低于【】%/年，由预期投资收益扣除当前委托人收益及信托费用后确定
- 保管银行及保管费率：银行待定，【】%/年
- 还款资金来源：还款资金来源为产业基金的投资收益分配，最终来源为业主方 ZB 城资向项目公司支付的投资回款、转让持有的产业基金 LP 份额的转让价款以及通过产业基金转让产业基金持有的项目公司股权或对项目公司永续债权投资资金的返还；
- 收益分配及退出安排：分配节点以最终合同约定为准；
- 相关税费：印花税（如有）双方各自承担，增值税及附加税费和第三方等中介机构费用由信托财产承担，其他交易费用由信托财产承担。
- 信托业保障基金：由信托财产或其指定第三方认购
- 保障措施：

1、业主方 ZB 城资主体信用评级为 AAA（大公国际，2021 年 1 月），履约能力有保障，我司将与其签定相关协议，对其付款义务进行详细约定；

2、回款安全垫：我司将对项目公司进行监控，在项目建设期内严格按照项目工程进度支付工程款，且支付比例原则上不超过 70%（其中信托资金不超过 60%），若遇特殊情况（如支付农民工工资等），经我司同意可提前支付部分工程款，但提前支付的工程款必须在后续施工款项中予以扣除，从而保证项目公司总支付额度不超过《支付协议》总价的 70%。该付款进度安排保证 BJJG 的部分建安工程费及收益需在付款期取得，该笔合同价款劣后于我司对项目公司的永续债权投资资金，相当于为信托的本金和收益提供了回款安全垫。项目回款期由业主方向项目公司支付工程款回款后，优先支付我司通过产业基金对项目公司的永续债权投资资金本息，其次支付业主方 ZB 城资股东借款本息（即 10% 建安工程费），最终剩余部分用于支付施工方 BJJG 的合同价款。

## 二、交易结构

### 1、交易结构说明：

（1）委托人将合法所有资金委托给金谷信托设立“央企信托·XXXX 号集合资金信托计划”；

（2）金谷信托和基金管理人签署《有限合伙协议》，认购产业基金 LP 份额；

（3）产业基金出资不超过 100 万元组建项目公司，持有项目公司 95% 股权并计入注册资本，并对项目公司进行永续债权式权益投资；

（4）金谷信托与 BJJG、ZB 城资签署《F+EPC 合同》（名称暂定）及补充协议，主要内容包括建设期、付款期、支付安排等；

（5）金谷信托与 BJJG 签署《合作协议》；

（6）项目公司与 BJJG 签署《支付协议》；

（7）金谷信托与项目公司、BJJG、ZB 城资签署《四方协议》

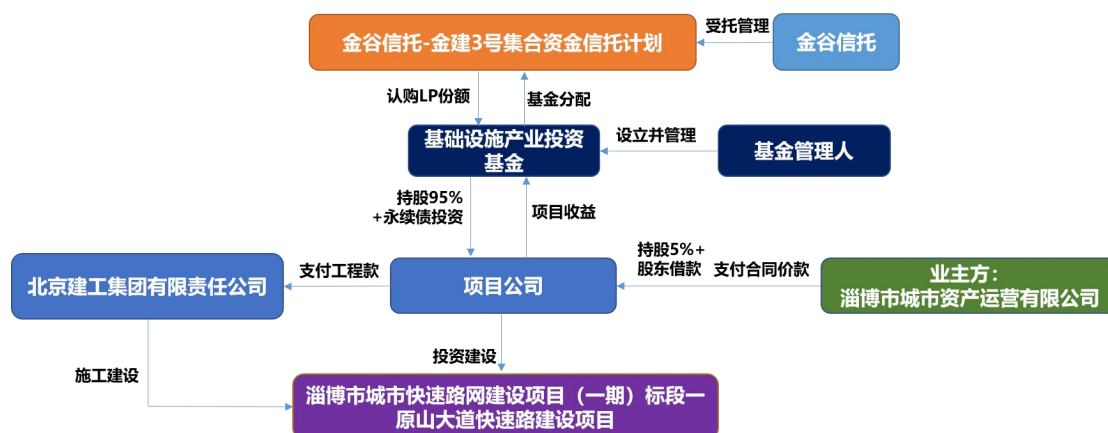
（8）产业基金与项目公司签署《永续债权投资合同》；

（9）产业基金通过永续债权投资的方式将持有的资金投资至项目公司；

（10）项目建安费通过项目公司向施工方支付；

（11）项目竣工验收合格后由业主方 ZB 城资支付投资回款。

(12) 项目公司按照约定向产业基金支付项目回款，产业基金按照约定向信托计划分配投资收益。



### 3、信托计划交易结构图

## 三、发行方案安排

拟自主发行。

## 第八节 项目风险分析及风险控制措施

### 一、项目风险分析

#### (一) 政策风险和市场风险

国家货币政策、财政税收政策、信贷政策、产业政策、相关法律法规的调整以及经济周期的变化等因素可能发生不利变化，或国家和地方政府有关基础设施建设的政策可能发生重大变化，可能将对交易对手的经营能力产生一定影响，从而对信托财产收益产生影响。

#### (二) 信用分析

1、BJJG 不履行或不能履行《支付协议》项下的建设义务导致 ZB 城资未能按期支付投资回款的，将对信托财产收益及兑付时间产生较大影响。

2、ZB 城资不履行或不能履行其在《F+EPC》项下的支付投资回款义务，将对信托财产收益及兑付时间产生较大影响。

3、项目公司不履行或不能履行其在《永续债投资协议》项下的还款义务，将对信托财产收益及兑付时间产生较大影响。



### **（三）流动性风险**

因市场内部和外部的原因，受托人不能将信托贷款或其他信托财产迅速变现回收的风险，以及因此而引起的不能及时向受益人分配信托利益的风险。信托计划存续期间因流动资金不足可能导致无法按时向受益人分配信托利益，或信托计划可能无法按期终止和分配信托利益。如果项目公司不履行或不能履行其在《信托贷款合同》项下的还款义务，则受托人需通过行使担保权利、寻求司法救济或者通过出售、转让或其他方式向第三方处置信托贷款债权、股权以达到变现信托财产的目的，受制于诸多不确定原因，受托人可能无法及时变现全部信托财产。

### **（四）投资风险**

本信托计划项下的信托资金用于出资设立项目公司而持有项目公司的部分股权，如项目公司面临经营风险、政策风险、行业风险等将对项目公司股权价值产生不利影响，从而影响信托利益的顺利实现。

### **（五）保管风险**

因受托人委托保管人保管信托财产专户内的资金，如果保管人怠于履行或不能履行其保管义务，可能给信托财产造成风险和损失。

### **（六）受托人的管理风险**

在信托计划资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误，从而影响信托计划资金运作的收益水平及受益人信托利益的实现。

### **（七）信托计划提前终止或信托计划期限延长的风险**

在信托计划的预计期限届满之前，如果信托计划项下的信托受益权所对应的信托本金已经全部清偿完毕，则信托计划可能先于信托计划预计期限而提前终止。截至信托计划的预计到期日，信托财产专户内可供分配的资金可能不足以偿付优先级信托受益权所对应的信托本金及其预期收益，在此情况下信托计划期限将相应延长，从而给信托受益权的信托利益的及时足额实现造成不利影响。

### **（八）不可抗力及其他风险**

除上述提及的主要风险以外，战争、动乱、自然灾害等不可抗力因素和不可预料的意外事件的出现，将会严重影响经济的发展，可能对信托财产收益产生影响。

## 二、项目风险控制措施

1、业主方 ZB 城资主体信用评级为 AAA（大公国际，2021 年 1 月），履约能力有保障，我司将与其签定相关协议，对其付款义务进行详细约定；

2、回款安全垫：我司将对项目公司进行监控，在项目建设期内严格按照项目工程进度支付工程款，且支付比例原则上不超过 70%（其中信托资金不超过 60%），若遇特殊情况（如支付农民工工资等），经我司同意可提前支付部分工程款，但提前支付的工程款必须在后续施工款项中予以扣除，从而保证项目公司总支付额度不超过《支付协议》总价的 70%。该付款进度安排保证 BJJG 的部分建安工程费及收益需在付款期取得，该笔合同价款劣后于我司对项目公司的永续债权投资资金，相当于为信托的本金和收益提供了回款安全垫。项目回款期由业主方向项目公司支付工程款回款后，优先支付我司通过产业基金对项目公司的永续债权投资资金本息，其次支付业主方 ZB 城资股东借款本息（即 10% 建安工程费），最终剩余部分用于支付施工方 BJJG 的合同价款。

## 第九节 期间管理工作方案

### 一、期间管理责任人及主要职责

1、信托经理及团队：王立东、符卓夫、于泽源

2、主要内容：

- （1）日常不定期通过公开渠道查询交易主体经营情况；
- （2）及时获得每年的财务报表；
- （3）按照公司要求撰写中后期管理报告；
- （4）每年至少去项目所在地现场检查 2 次。

### 二、期间管理工作安排

（一）产业基金层面

## 1、议事规则

产业基金设立投资决策委员会，重大事项投决会一致同意后予以实施。同时金谷信托对产业基金所有事项亦拥有一票否决权。

## 2、资金监管

金谷信托参与产业基金网银、复核 U-key 的共管（对于没有开通网银功能的账户预留印鉴，预留金谷信托指定人员人名章），产业基金资金对外支付需经过金谷信托同意并复核。

## 3、印鉴证照监管

产业基金的公司印鉴（公章、财务章）以及公司证照（营业执照、组织机构代码证等）均由我司运营管理总部进行保管和监管。

### （二）项目公司层面

#### 1、组织机构及印鉴管理

##### （1）议事规则

股东会由股东按照出资比例行使表决权，产业基金持股比例 95%，对项目公司有绝对控制权。股东会审批权限除了常规股东会决策事项之外无特殊约定。股东会召开须有超过表决权半数以上股东出席，对于修改公司章程、增加或减少注册资本、分立、合并、解散或变更公司形式等事项须经 2/3 以上表决权的股东同意通过。

董事会由 3 名董事组成，全部由我司委派，其中 1 名为董事长。董事会审批权限包括：项目公司对外投资、担保、重大资产处置、调整对本项目建设方案或建设进度等。董事会决议须经 2/3 表决权的董事通过，董事长有一票否决权。

##### （2）印鉴证照监管

项目公司的公司印鉴（公章、财务章）以及公司证照（营业执照、组织机构代码证等）均由我司指定专人进行保管和监管。

#### 2、资金监管

对项目公司的日常支出进行监管，比如对项目公司平均每月的日常支出以及全年支出进行限定（项目公司日常经营办公费用、税收策划、办公等公司日常支出），超出金额的付款项目公司需提交我司审批，项目公司闲置资金可投资低风险高流动性产品。

## 第十节 后续工作

### 一、信托成立前的工作

- 1、金谷信托按照规定向监管机构报备。
- 2、金谷信托与各方签署交易合同，包括《合作协议》、《有限合伙协议》、《F-EPC 合同》、《支付协议》等。
- 3、受托人（或信托代理推介方）募集资金，与委托人签订《资金信托合同》。

### 二、信托成立后的工作

- 1、定期与业主方、施工方、项目公司以及监管银行沟通；
- 2、信息披露。

## 第十一节 部门意见及建议

综上，我认为该项目具有以下亮点：

1、该项目系我司首单“F+EPC”项目，目前已经成功中标，若最终成功落地实施，将具备较强的市场示范效应，有利于我司快速打开局面，大规模开拓该类业务；

2、本次联合体成员 BJJG 系北京市国资委下属的大型国企，评级 AAA，具备强大的技术实力和资金实力，能够将项目施工风险降到最低；

3、本项目业主方 ZB 城资系 ZB 市最大的平台类公司，背靠当地财政，具备较强的实力以及资源协调能力，最新评级 AAA，能够有效保障项目投资回款的支付。

综上，我认为本项目及产品符合监管规定，所涉各方主体资质合法，综合实力较强，信用情况良好，履约能力强，可以实现对风险的控制和防范，以保障信托资金安全。建议推进该项目。